

# ***TRIBUNALE NAPOLI NORD***

**III Sezione Civile**

## **RELAZIONE DI STIMA**

Procedura Esecutiva Immobiliare n° **57/2025 R.G. Esec.**

Debitore: .....

Creditore Procedente: **EDIL PRODOTTI SPA**

G.E. Dott.ssa **BUFFARDO ANNAMARIA**

Esperto Stimatore *PhD Arch. TOBIA GAETA*

## Sommario

CONTROLLO PRELIMINARE: <b>verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.</b> .....	4
<b>RELAZIONE DI STIMA</b> .....	6
QUESITO n. 1: <b>identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.</b> .....	7
FOTO SATELLITARE.....	8
SOVRAPPOSIZIONE FOTO SATELLITARE E AEROFOTOGRAMMETRIA.....	8
SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE E AEROFOTOGRAMMETRIA .....	9
QUESITO n. 2: <b>elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.</b> .....	10
PLANIMETRIA DELLO STATO REALE DEI LUOGHI .....	24
QUESITO n. 3: <b>procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.</b> .....	25
PLANIMETRIA CATASTALE.....	37
RIELABORAZIONE PLANIMETRIA CATASTALE .....	38
SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIA CATASTALE E PLANIMETRIA REALE.....	39
SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIA CATASTALE E PLANIMETRIA REALE CON DIFFORMITÀ .....	41
QUESITO n. 4: <b>procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.</b> .....	42
QUESITO n. 5: <b>verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.</b> .....	42
RIELABORAZIONE PLANIMETRIA DEL GRAFICO DELLA .....	44
CONCESSIONE EDILIZIA n. 183/1991 DEL 25.09.1991 .....	44
SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIA STATO REALE E GRAFICI .....	45
DELLA CONCESSIONE EDILIZIA n. 183/1991 DEL 25.09.1991 .....	45
SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIA STATO REALE E GRAFICI .....	45
DELLA C.E. n. 183/1991 DEL 25.09.1991 CON DIFFORMITÀ .....	46
QUESITO N. 6: <b>indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.</b> .....	48
QUESITO n. 7: <b>specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.</b> .....	48
DIFFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIE .....	49
DIFFORMITÀ CATASTALI.....	50
QUESITO n. 8: <b>verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.</b> .....	50
QUESITO n. 9: <b>verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.</b> .....	51
QUESITO n. 10: <b>fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.</b> .....	51
QUESITO n. 11: <b>procedere alla valutazione dei beni.</b> .....	51
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE (S.C.).....	52
QUADRO RIASSUNTIVO.....	60

QUADRO SINOTTICO .....	60
QUESITO n. 12: <i>procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.</i> .....	61
QUESITO n. 13: <i>acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.</i> .....	61
QUESITO n. 14: <i>procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.</i> .....	62
<b>ALLEGATI</b> .....	63

# **TRIBUNALE NAPOLI NORD**

## **III Sezione Civile**

Relazione di Stima per la Procedura Esecutiva Immobiliare n° 57/2025 R.G. Esec.

- Debitore: Sig. .... - Creditore Procedente: Edil Prodotti Spa

Il sottoscritto PhD. Arch. Gaeta Tobia, con studio professionale in Giugliano in Campania (NA) alla Via Pietro Mascagni, 4 regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Napoli e Provincia al n. 7645 e regolarmente iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Napoli Nord, nominato Consulente Tecnico Esperto Stimatore per la Procedura Esecutiva Immobiliare n° 57/2025 R.G. Esec.,

**CONTROLLO PRELIMINARE: *verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.***

La documentazione depositata dal Creditore Procedente, di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., è completa. Il Creditore, infatti, ha depositato il Certificato Notarile sostitutivo nel quale sono riportati in modo corretto, in riferimento al periodo ultraventennale calcolato a decorrere dal titolo di provenienza antecedente il ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, tutti titoli di trasferimento e le formalità pregiudizievoli attinenti all'immobile pignorato.

Si precisa che il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico; i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato indicati nella menzionata certificazione notarile sono coincidenti con gli atti rilevati dallo scrivente e che vengono allegati.

La certificazione notarile è già presente agli atti pertanto non viene allegata alla presente relazione di stima.

## Premesso

- Che è stato nominato esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. con decreto di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c. del 21.05.2025;
- Che in data 22.05.2025 gli veniva comunicata, a mezzo posta certificata, la nomina e che in pari data il G.E. ha formulato i quesiti cui attenersi facendo;
- Che in data 23.05.2025 accettava l'incarico procedendo alla sottoscrizione dell'atto di giuramento inviandolo a mezzo posta certificata al G.E.;
- Che in data 11.06.2025 si recava presso l'ufficio anagrafe e stato civile del Comune di Trentola Ducenta (CE) per richiedere ed ottenere il certificato di residenza storico, Stato di famiglia con rapporti di parentela, Matrimonio per Estratto con annotazione al margine;
- Che in data 17.06.2025 alle ore 17.00 si recava presso l'immobile oggetto di stima ubicato in Trentola Ducenta (CE) alla Via Delle Muse n. 5 (in catasto Via Spinelli), piano primo, dove è stato ricevuto senza alcun problema dalla Sig.ra ..... quale coniuge del debitore ..... che risultava assente; il sottoscritto avendo avuto accesso all'immobile, unitamente al proprio collaboratore Geom. ...., ha provveduto a rilevare metricamente e fotograficamente l'immobile, alle ore 17.30 si sono chiuse le operazioni peritali del primo accesso rinviandole, se del caso, a data da destinarsi (*Allegato 1*);
- Che in data 08.07.2025 si recava presso l'ufficio anagrafe e stato civile del Comune di Trentola Ducenta (CE) per richiedere ed ottenere il certificato di residenza storico della coniuge del debitore e dello Stato di famiglia con rapporti di parentela;
- Che in data 03.07.2025 si recava presso l'ufficio tecnico del Comune di Trentola Ducenta (CE) per visionare e ritirare la documentazione tecnico-urbanistica (*copia provvedimento autorizzativo con annessi grafici allegati, copia provvedimento di condono edilizio, dichiarazione di agibilità, certificato*

*aggiornato di destinazione urbanistica*) per l'immobile oggetto di stima, senza ottenere tutta la documentazione;

- Che in data 15.09.2025 si recava presso l'ufficio tecnico del Comune di Trentola Ducenta (CE) per sollecitare la consegna dell'attestazione da parte del responsabile dell'UTC che è stata in pari data rilasciata;

### **ciò premesso**

il Consulente Tecnico Esperto Stimatore, esaminati gli atti e tutti i documenti, avendo fatto i rilievi e le indagini del caso, presenta la propria

### **RELAZIONE DI STIMA**

Le operazioni peritali necessarie alla redazione della presente, hanno avuto inizio in data 17 giugno 2025 alle ore 17.00 presso il luogo deputato all'incontro per il primo accesso ossia presso l'immobile oggetto di stima sito in Trentola Ducenta (CE) alla Via Delle Muse n. 5 (in catasto Via Spinelli), piano primo, dove ad accogliere e permettere l'ingresso al CTU Arch. Gaeta Tobia, al suo ausiliario Geom. .... è stata la Sig.ra ..... coniuge del debitore ..... che risultava assente.

Si è provveduto ad esaminare la natura e consistenza dei luoghi, effettuando un accurato rilievo metrico (con strumento metrico laser e tradizionale) e fotografico.

Le dichiarazioni spontanee rese dalla Sig.ra ..... e regolarmente riportate nel verbale di primo accesso (*Allegato 1*) sono riassunte di seguito:

1. di essere nata a ..... (CE) il.....;
2. che il proprietario dell'immobile è il marito ..... per la quota del 100% in comunione di beni;
3. di abitare in modo continuativo l'immobile oggetto di stima insieme al marito ..... e il figlio .....dal 1992 e di risiedervi costantemente;
4. che non esiste un condominio e non esiste un amministratore condominiale;
5. che non esistono quote condominiali ordinarie e straordinarie passate e/o presenti;
6. che non esiste la certificazione ai sensi del D.M. 37/08 (ex legge 46/90);

7. che non esiste il certificato APE;

8. che la mail di riferimento cui inviare ogni comunicazione compresa la relazione di stima è: nikolagrassia@gmail.com;

alle ore 17.30 si sono ultimate le operazioni peritali del primo accesso.

#### RISPOSTA AI QUESITI

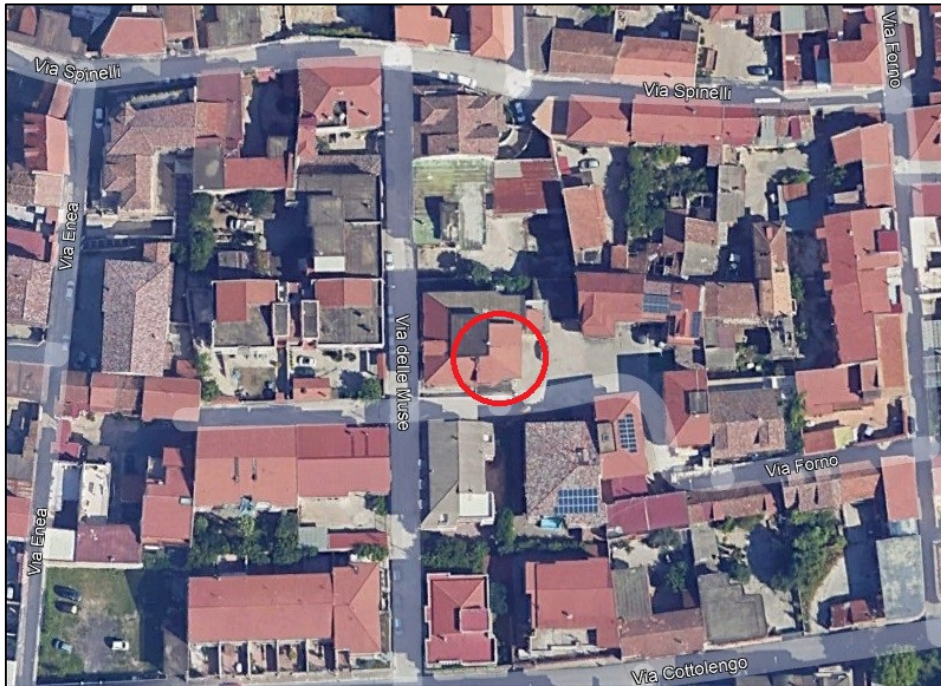
QUESITO n. 1: ***identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.***

Il diritto reale posseduto dal debitore ..... è: quota pari al 100% in piena proprietà dell'immobile sito in Trentola Ducenta (CE) alla Via Delle Muse n. 5 (in catasto Via Spinelli), piano primo riportato in catasto con i seguenti dati catastali: foglio 3, particella 485, subalterno 5, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani.

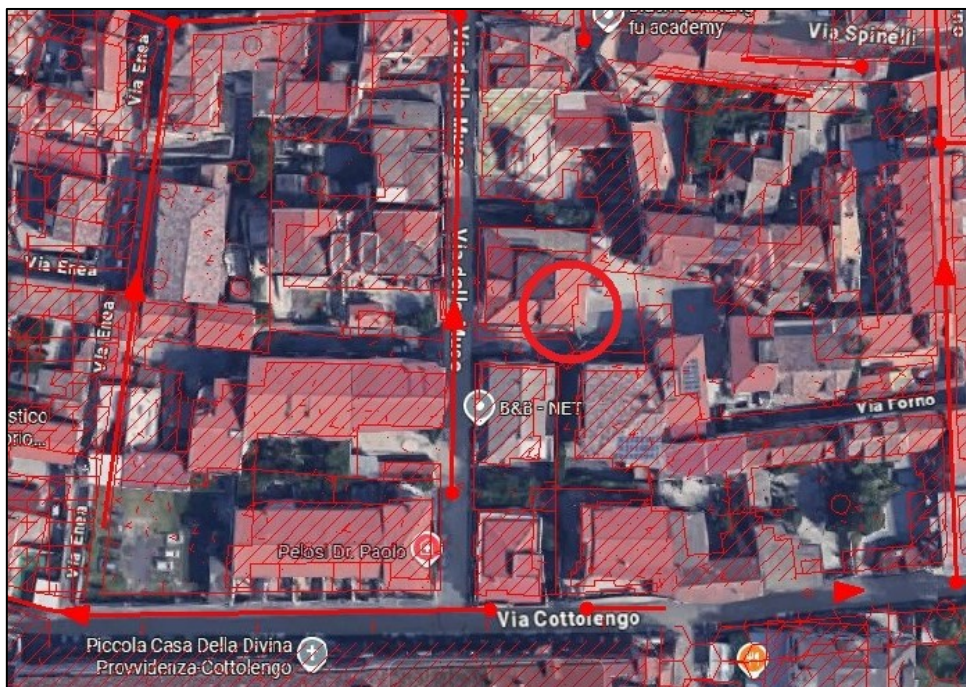
Tale diritto reale di piena proprietà è stato acquisito dal debitore ..... in virtù di costruzione realizzata con Concessione Edilizia n. 183/91 del 25.09.1991 sull'area di terreno acquistata dal debitore ..... giusto atto di compravendita del Notaio Musto Francesco del 23.03.1979 rep. 50548, trascritto ai numeri 8.615/7.658 il 19.04.1979 (*Allegato 4*) e corrisponde al diritto reale indicato nell'atto di pignoramento;

Dalla foto satellitare e dalle sottostanti sovrapposizioni della foto satellitare con la aerofotogrammetria e la sovrapposizione della mappa catastale con la aerofotogrammetria, si è individuato univocamente il terreno su cui insiste l'immobile.

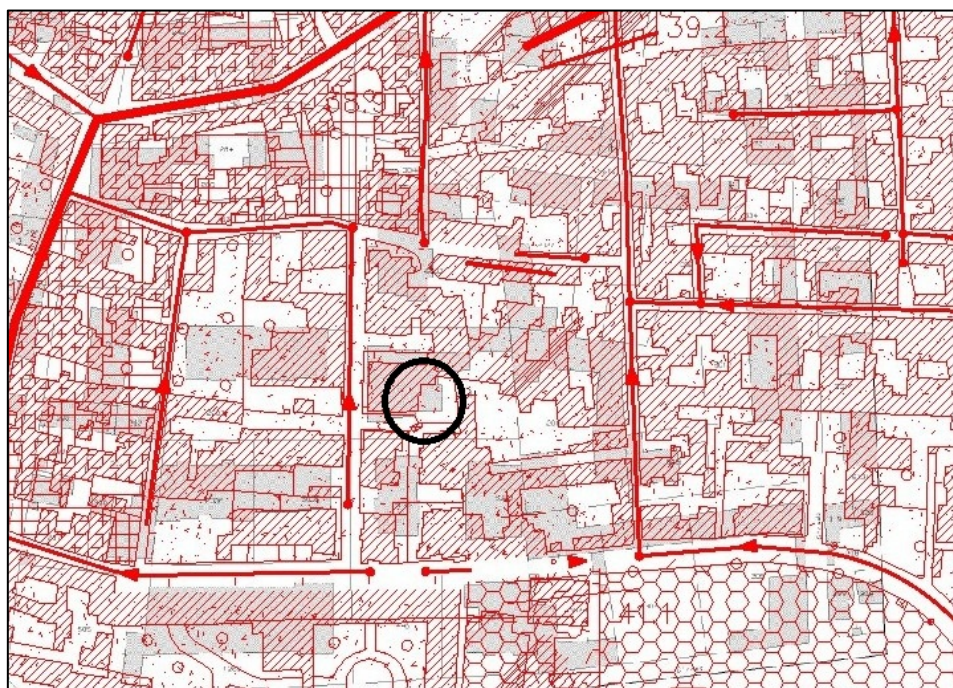
## FOTO SATELLITARE



## SOVRAPPOSIZIONE FOTO SATELLITARE E AEROFOTOGRAMMETRIA



## SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE E AEROFOTOGRAMMETRIA



In base alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, assicurandone in tal modo la maggiore appetibilità sul mercato immobiliare, si procede alla formazione di un LOTTO UNICO con i seguenti dati di identificazione catastale:

Comune di ubicazione: Trentola Ducenta provincia di Caserta;

Foglio: 3, Particella: 485, Subalterno: 5

Categoria: A/2, Classe: 2, Consistenza: 5 vani

Indirizzo: Via Delle Muse, 8 (in catasto ancora Via Spinelli), piano primo.

Confinante a nord con vano scala comune e immobile sub. 4 stessa proprietà, a sud con piccolo cortile stessa proprietà e stradina di accesso all'intero fabbricato, a est con cortile stessa proprietà, a ovest con strada comunale Via Delle Muse (in catasto Via Spinelli);

**QUESITO n. 2: *elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.***

L'immobile oggetto di stima è stato conformato, come indicato al quesito n. 12 quale LOTTO UNICO, è costituito da un appartamento al piano primo di un edificio ubicato in Trentola Ducenta (CE) alla Via Delle Muse, 8 piano primo (in catasto Via Spinelli).

Si accede al fabbricato (composto da un piano rialzato più altri due piani e mansarda/sottotetto) nel quale è ubicato l'appartamento, attraverso un vialetto che dal Viale Delle Muse conduce all'area comune chiusa, da questa si arriva ad un ingresso comune che grazie ad un vano scala comune (con ascensore privato) di distribuzione ai vari piani, si arriva al piano primo.



*Prospetto su traversa di accesso*



*Prospetto da google maps*



*Prospetto su Viale Delle Muse*



*Area Comune*



*Ingresso Comune*



*Vano Scala Comune*

L'appartamento che ha una Superficie Utile Residenziale di mq 112,72 e una Superficie Utile Non Residenziale (balconi) di mq 17,40 è costituito da cucina/Soggiorno, n. 3 Camere da Letto, n. 2 bagni, una zona disimpegno (spazio intorno al quale si distribuiscono tutti gli ambienti e grazie al quale si accede agli stessi) e n. 2 balconi. Nello specifico gli ambienti sono:

- cucina/soggiorno di 35,30 mq che affaccia su uno dei balconi (balcone 2) prospiciente la traversina di accesso all'area comune;



*Cucina/soggiorno*

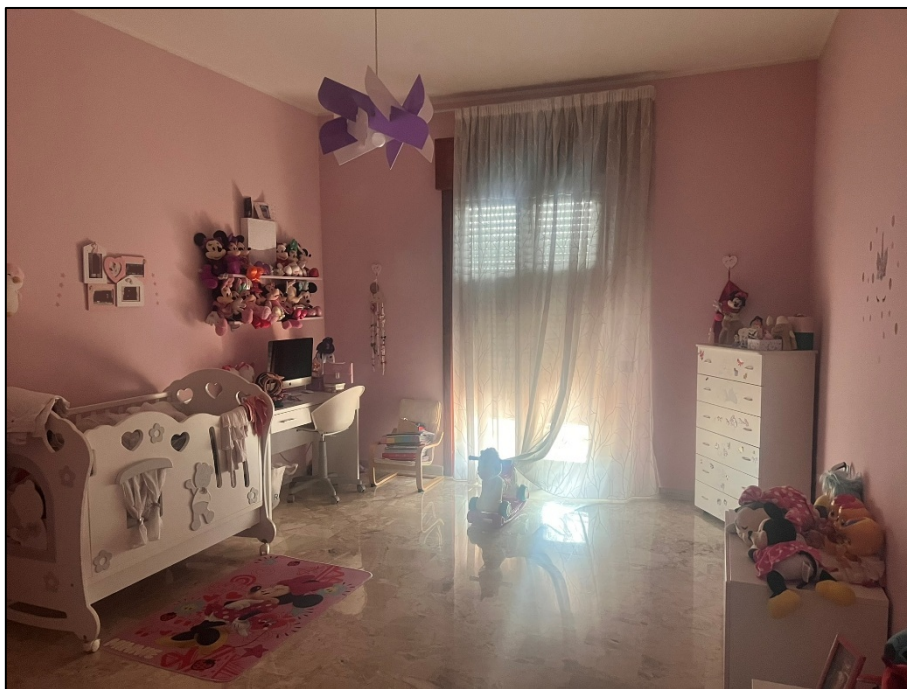


*Cucina/soggiorno*



*Cucina/soggiorno*

- una prima camera da letto di 20,10 mq che affaccia su uno dei balconi (balcone 1) prospiciente la strada comunale Viale Delle Muse (in catasto Via Spinelli);



*Camera da letto (letto 1)*



*Camera da letto (letto 1)*

- una seconda camera da letto di 22,75 mq che affaccia su uno dei balconi (balcone 1) prospiciente la strada comunale Viale Delle Muse (in catasto Via Spinelli);



*Camera da letto (letto 2)*



*Camera da letto (letto 2)*

- una terza camera da letto di 11,40 mq con porta di accesso al vano scala (porta dichiarata sempre chiusa);



*Camera da letto (letto 3)*



*Camera da letto (letto 3)*

- un primo bagno di 7,00 mq con vasca;



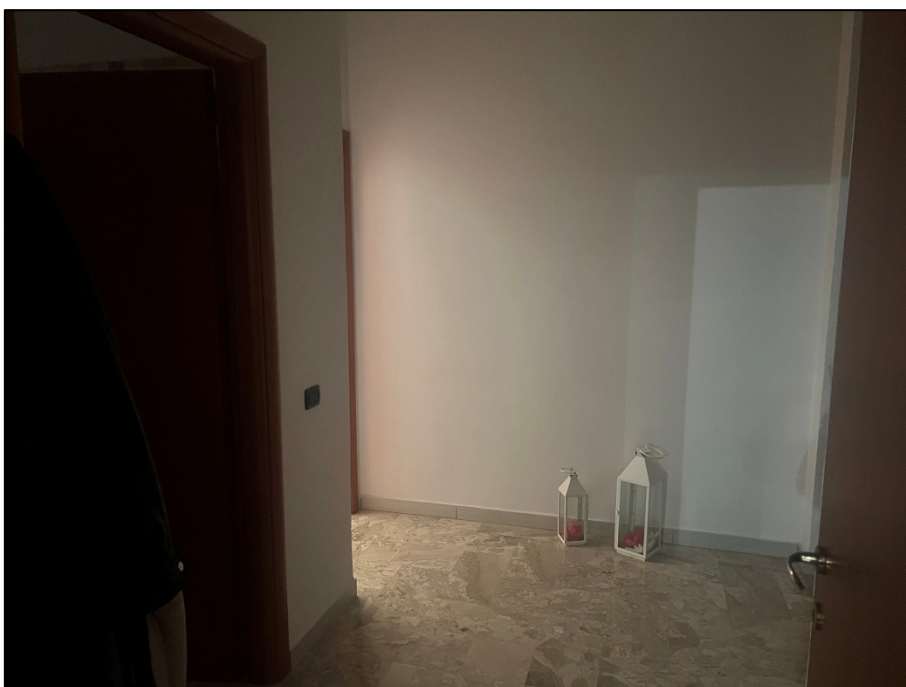
*Bagno 1*

- un secondo bagno di 5,50 mq con doccia realizzato sicuramente in una fase successiva vista anche la presenza di una pedana per rialzare il livello del calpestio nella zona wc e permettere la posa in opera delle tubazioni e realizzazione delle giuste pendenze per lo scarico dei liquami;



*Bagno 2*

- un disimpegno di 10,67 mq;



*disimpegno*



*disimpegno*

- un primo balcone di 11,90 mq su cui affacciano due camere da letto (Letto 1 e Letto 2) prospiciente la strada comunale Viale Delle Muse (in catasto Via Spinelli);



*Balcone 1*



*Balcone 1*

- un secondo balcone di 5,50 mq su cui affaccia la cucina/soggiorno prospiciente la stradina di accesso all'area comune;



*Balcone 2*



*Balcone 2*

Le condizioni di manutenzione e di finitura dell'immobile sono ottime; dal sopralluogo effettuato, dal rilievo metrico e fotografico, si evidenzia uno stato delle condizioni interne ottime ed esterne in fase di ristrutturazione, infatti al momento del sopralluogo, l'intero fabbricato era avvolto da ponteggio perché sottoposto a lavorazioni di manutenzione ordinaria e/o straordinaria esterna.

L'immobile oggetto di stima è dotato di portoncino d'ingresso con rifiniture in legno, nei bagni e nella cucina/soggiorno di pavimentazione e rivestimenti di tipo gres porcellanato, mentre nel resto degli ambienti (camere da letto, disimpegno) la pavimentazione è in marmo lucido; di infissi interni in legno di stile moderno i e di infissi esterni in legno classici completati con tapparelle in PVC ad avvolgibile per la chiusura e l'introspezione; entrambi i bagni sono dotati di igienici sanitari in porcellana, un bagno (bagno 1) essendo più grande vi è la presenza della vasca; nell'altro bagno (bagno 2 ) è stata realizzata una piattaforma rialzata di circa 10/13 cm per permettere la posa in opera di tutte le tubazioni necessarie e creare le giuste pendenze per gli scarichi, è provvisto di doccia. Per gli impianti tecnologici, non è mai

stato redatto un certificato di conformità al D.M. 37/08 che ne attesti la qualità e la rispondenza alla vigente normativa, quindi si necessita di verifica; l'impianto citofonico risulta funzionante, l'impianto di riscaldamento è autonomo con elementi riscaldanti con radiatori in alluminio; la produzione di acqua calda e riscaldamento è assicurata dalla presenza di una caldaia collegata alla rete generale di gas/metano. I costi necessari alla verifica degli impianti e la successiva redazione della certificazione, da tecnici competenti e/o installatori, ammontano a **€ 3.000** (euro tremila).

L'immobile non è dotato di impianto di illuminazione di emergenza, mentre è dotato di n. 2 condizionatori di aria uno posto in una camera da letto (letto 2) e uno nella cucina/soggiorno, non è presente un impianto di allarme/antintrusione.

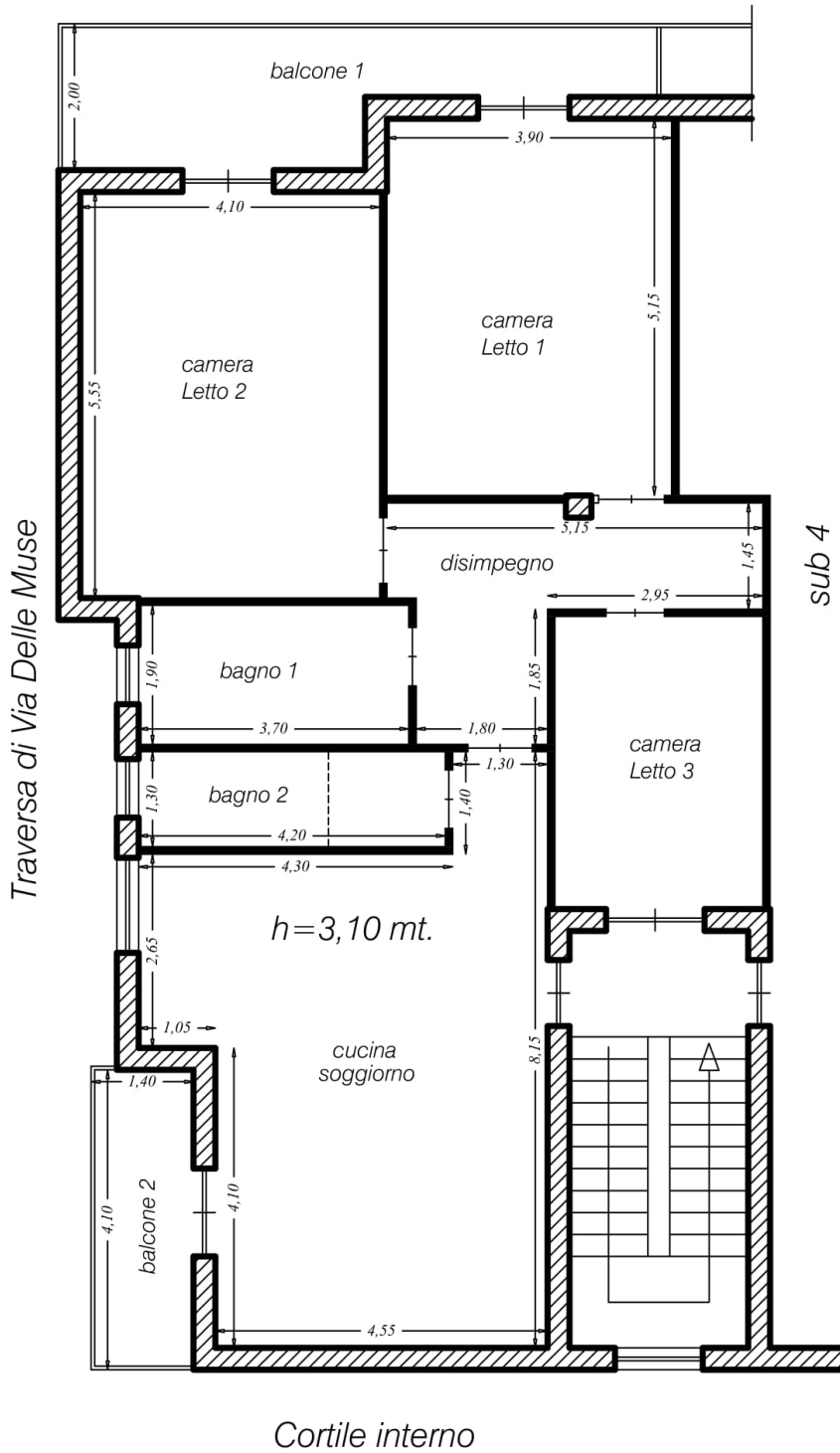
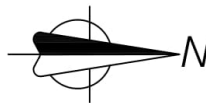
L'immobile non si è mai dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE), i costi necessari alla redazione di tale attestato da tecnici abilitati ammontano a **€ 500** (euro cinquecento).

L'immobile pignorato non ha pertinenze di esclusiva proprietà a suo corredo.

PLANIMETRIA DELLO STATO REALE DEI LUOGHI

Pianta Piano Primo

Viale Delle Muse



**QUESITO n. 3: *procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.***

Lo scrivente Consulente Tecnico ha effettuato le opportune ricerche al servizio provinciale di Napoli – Territorio Servizi Catastali, estrapolando gli atti indispensabili all'espletamento dell'incarico ricevuto; tali atti che si allegano alla presente sono:

- visura storica per immobile catasto terreni;
- visura storica per immobile catasto fabbricati;
- visura attuale per soggetto;
- planimetria catastale dell'immobile;
- estratto di mappa catastale scala 1:2000.

La storia catastale del bene è la seguente:

Dati della richiesta	Comune di TRENTOLA DUCENTA (Codice:L379B) Sezione DUCENTA (Provincia di CASERTA) Foglio: 3 Particella: 441
Catasto Terreni	

**Area di enti urbani e promiscui dal 27/08/2002**

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	3	441		-	ENTE URBANO	10 17				TIPO MAPPALE del 21/12/1992 Pratica n. 221173 in atti dal 27/08/2002 (n. 115079.1/1992)
Notifica						Partita	1			
Annotazioni						di immobile: COLLEG. NCT - NCEU - ALL'URBANO PRENDE IL N. 485 PER DUPLICAZIONE DI P.L.A.				

Mappali Fabbricati Correlati  
Codice Comune L379 - SezUrb DUC - Foglio 3 - Particella 485/

**Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico**

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	3	441		-	SEMIN ARBOR 1	10 17		Euro 27,05 L. 52.376	Euro 11,03 L. 21.357	Impianto meccanografico del 26/03/1985
Notifica						Partita	818			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 21/12/1992
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 26/03/1985	

Dati della richiesta	Comune di TRENTOLA DUCENTIA (Codice:L379)
Catasto Fabbricati	Provincia di CASERTA Sez. Urb.: DUC Foglio: 3 Particella: 485 Sub.: 5

**INTESTATO**

1			(1) Proprieta'
---	--	--	----------------

**Unità immobiliare dal 19/11/2015**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	DUC	3	485	5			A/2	2	5 vani	Totale: 134 m <sup>2</sup> Totale: eluse aree scoperte <sup>art.12</sup> : 129 m <sup>2</sup>	Euro 426,08	Variazione del 19/11/2015 Pratica n. CE0224371 in atti dal 19/11/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 96724.1/2015)
Indirizzo		VIA SPINELLI Piano 1										
Notifica		Partita					Mod.58					

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune L379 - Sezione B - Foglio 3 - Particella 441

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

**Situazione degli intestati dal 19/11/2015**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA		del 19/11/2015 Pratica n. CE0224371 in atti dal 19/11/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 96724.1/2015)	

**Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 09/11/2015**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		3	485	5			A/2	2	5 vani	Totale: 134 m <sup>2</sup> Totale: eluse aree scoperte <sup>art.12</sup> : 129 m <sup>2</sup>	Euro 426,08	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		VIA SPINELLI Piano 1											
Notifica		Partita					2953					Mod.58	-

**Situazione dell'unità immobiliare dal 18/12/1999**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		3	485	5			A/2	2	5 vani		Euro 426,08 L. 825.000	CLASSAMENTO del 18/12/1999 in atti dal 20/12/1999 CLASSAMENTO ART.14, COMMA 13 LEGGE 449/97 (n. DI5002.719/1999)	
Indirizzo		VIA SPINELLI Piano 1											
Notifica		Partita					2953					Mod.58	-

**Situazione dell'unità immobiliare dal 26/01/1994**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		3	485	5								COSTITUZIONE del 26/01/1994 in atti dal 13/12/1999 (n. 223/A.1/1994)	
Indirizzo		VIA SPINELLI Piano 1											
Notifica		Partita					2953					Mod.58	-

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

**Situazione degli intestati dal 26/01/1994**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' fino al 19/11/2015
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 26/01/1994 in atti dal 13/12/1999 (n. 223/A.1/1994)	

Dati della richiesta	Terreni e Fabbricati siti nel comune di TRENTOLA DUCENTA (L379) provincia CASERTA
Soggetto individuato	

**1. Immobili siti nel Comune di TRENTOLA DUCENTA (Codice L379) Catasto dei Fabbricati**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	DUC	3	485	2			A/2	2	5,0 vani	Totale: 127 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 111 m <sup>2</sup>	Euro 426,08	VIA SPINELLI Piano T Variazione del 19/11/2015 Pratica n. CE0224368 in atti dal 19/11/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 96721.1/2015)	Notifica

Immobile 1: Notifica: Notifica n. CE0416960/2012

Totale: vani 5 Rendita: Euro 426,08

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA del 19/11/2015 Pratica n. CE0224368 in atti dal 19/11/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 96721.1/2015)			

**2. Immobili siti nel Comune di TRENTOLA DUCENTA (Codice L379) Catasto dei Fabbricati**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	DUC	3	485	3			A/2	2	5,0 vani	Totale: 124 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 118 m <sup>2</sup>	Euro 426,08	VIA SPINELLI Piano T Variazione del 19/11/2015 Pratica n. CE0224376 in atti dal 19/11/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 96722.1/2015)	

Totale: vani 5 Rendita: Euro 426,08

Intestazione degli immobili indicati al n.2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA del 19/11/2015 Pratica n. CE0224369 in atti dal 19/11/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 96722.1/2015)			

**3. Immobili siti nel Comune di TRENTOLA DUCENTA (Codice L379) Catasto dei Fabbricati**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	DUC	3	485	9			C/2	2	287m <sup>2</sup>	Totale: 252 m <sup>2</sup>	Euro 548,43	VIA SPINELLI Piano S1 Variazione del 19/11/2015 Pratica n. CE0224376 in atti dal 19/11/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 96728.1/2015)	

Totale: m<sup>2</sup> 287 Rendita: Euro 548,43

Intestazione degli immobili indicati al n.3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA del 19/11/2015 Pratica n. CE0224376 in atti dal 19/11/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 96728.1/2015)			

**4. Immobili siti nel Comune di TRENTOLA DUCENTA (Codice L379) Catasto dei Fabbricati**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	DUC	3	485	5			A/2	2	5,0 vani	Totale: 134 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 129 m <sup>2</sup>	Euro 426,08	VIA SPINELLI Piano 1 Variazione del 19/11/2015 Pratica n. CE0224371 in atti dal 19/11/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 96724.1/2015)	

Totale: vani 5 Rendita: Euro 426,08

Intestazione degli immobili indicati al n.4

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA del 19/11/2015 Pratica n. CE0224371 in atti dal 19/11/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 96724.1/2015)			

5. Immobili siti nel Comune di TRENTOLA DUCENTA (Codice L379) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		3	2014	3			A/3	4	4,0 vani	Totale: 84 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte** : 79 m <sup>2</sup>	Euro 320,20	VIA FORNO n. SNC Piano 1 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/07/2017 Pratica n. CE0100778 in atti dal 10/07/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 25172.1/2017)	Annotazione
2		3	2014	4			A/3	4	4,0 vani	Totale: 82 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte** : 77 m <sup>2</sup>	Euro 320,20	VIA FORNO n. SNC Piano 2 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/07/2017 Pratica n. CE0100778 in atti dal 10/07/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 25172.1/2017)	Annotazione
3		3	2014	5			A/3	4	8,5 vani	Totale: 182 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte** : 174 m <sup>2</sup>	Euro 680,43	VIA FORNO n. SNC Piano S1-T - 1 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/07/2017 Pratica n. CE0100778 in atti dal 10/07/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 25172.1/2017)	Annotazione
4		3	2014	7			A/3	4	5,5 vani	Totale: 77 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte** : 72 m <sup>2</sup>	Euro 440,28	VIA FORNO n. SNC Piano 1 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/07/2017 Pratica n. CE0100778 in atti dal 10/07/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 25172.1/2017)	Annotazione
5		3	2014	8			A/3	4	5,5 vani	Totale: 77 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte** : 72 m <sup>2</sup>	Euro 440,28	VIA FORNO n. SNC Piano 2 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/07/2017 Pratica n. CE0100778 in atti dal 10/07/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 25172.1/2017)	Annotazione

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
6		3	2014	9			A/2	2	7,5 vani	Totale: 218 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte** : 200 m <sup>2</sup>	Euro 639,12	VIA FORNO n. SNC Piano T-1 - 2 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/01/2020 Pratica n. CE0004513 in atti dal 16/01/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1182.1/2020)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: -classamento e rendita validati  
 Immobile 2: Annotazione: -classamento e rendita validati  
 Immobile 3: Annotazione: -classamento e rendita validati  
 Immobile 4: Annotazione: -classamento e rendita validati  
 Immobile 5: Annotazione: -classamento e rendita validati  
 Immobile 6: Annotazione: -classamento e rendita validati

Totale: vani 35 Rendita: Euro 2.840,51

Intestazione degli immobili indicati al n.5

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 34/41
2			(1) Proprieta' 7/41
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 19/08/2016 Pratica n. CE0142851 in atti dal 19/08/2016 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 65360.1/2016)			

6. Immobili siti nel Comune di TRENTOLA DUCENTA (Codice L379) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	DUC	3	485	8			C/2	2	26m <sup>2</sup>	Totale: 21 m <sup>2</sup>	Euro 49,68	VIA SPINELLI Piano T Variazione del 19/11/2015 Pratica n. CE0224375 in atti dal 19/11/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 96727.1/2015)	

Totale: m<sup>2</sup> 26 Rendita: Euro 49,68

Intestazione degli immobili indicati al n.6

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA del 19/11/2015 Pratica n. CE0224375 in atti dal 19/11/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 96727.1/2015)			

7. Immobili siti nel Comune di TRENTOLA DUCENTA (Codice L379) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		3	2014	11			C/2	1	75m <sup>2</sup>	Totale: 85 m <sup>2</sup>	Euro 120,08	VIA FORNO n. SNC Piano 3 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/10/2017 Pratica n. CE0159121 in atti dal 25/10/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 45948.1/2017)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Totale: m<sup>2</sup> 75 Rendita: Euro 120,08

Intestazione degli immobili indicati al n.7

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 34/41
2			(1) Proprieta' 7/41
DATI DERIVANTI DA		UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 25/10/2016 Pratica n. CE0195203 in atti dal 25/10/2016 UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 1841.1/2016)	

8. Immobili siti nel Comune di TRENTOLA DUCENTA (Codice L379) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	DUC	3	485	4			A/2	2	5,0 vani	Totale: 138 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>a</sup> : 130 m <sup>2</sup>	Euro 426,08	VIA SPINELLI Piano 1 Variazione del 19/11/2015 Pratica n. CE0224370 in atti dal 19/11/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 96723.1/2015)	

Totale: vani 5 Rendita: Euro 426,08

Intestazione degli immobili indicati al n.8

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA		del 19/11/2015 Pratica n. CE0224370 in atti dal 19/11/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 96723.1/2015)	

9. Immobili siti nel Comune di TRENTOLA DUCENTA (Codice L379) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	DUC	3	485	7			A/2	2	5,0 vani	Totale: 144 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>a</sup> : 137 m <sup>2</sup>	Euro 426,08	VIA SPINELLI Piano 2 Variazione del 19/11/2015 Pratica n. CE0224373 in atti dal 19/11/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 96726.1/2015)	

Totale: vani 5 Rendita: Euro 426,08

Intestazione degli immobili indicati al n.9

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA		del 19/11/2015 Pratica n. CE0224373 in atti dal 19/11/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 96726.1/2015)	

Totale Generale: vani 60 m<sup>2</sup> 388 Rendita: Euro 5.689,10



Soggetto richiesto:

Totali immobili: di catasto fabbricati 14



Immobile di catasto fabbricati - n.1

Dati identificativi: Comune di TRENTOLA DUCENTA (L379) (CE)

Sez. Urb. DUC Foglio 3 Particella 485 Subalterno 7

Indirizzo: VIA SPINELLI Piano 2

Dati di classamento: Rendita: Euro 426,08, Categoria A/2<sup>a</sup>, Classe 2, Consistenza 5,0 vani

Dati di superficie: Totale: 144 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte<sup>b</sup>: 137 m<sup>2</sup>

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di TRENTOLA DUCENTA (L379B) (CE) Foglio 3 Particella 441

> Intestazione attuale dell'immobile n. 1 - totale righe intestati: 1

1. [redacted] Diritto di:  
Proprieta'

> Totale Parziale

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di TRENTOLA DUCENTA (L379)

Numero immobili: 1 Rendita: euro 426,08 Vani: 5,0





> **Intestazione attuale dell'immobile n. 5 - totale righe intestati: 1**

1.  Diritto di:  
Proprietà

> **Totale Parziale**

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di TRENTOLA DUCENTA (L379)  
Numero immobili: 1 Rendita: euro 548,43 Superficie: 287 m<sup>2</sup>



**Immobile di catasto fabbricati - n.6**

**Dati identificativi:** Comune di TRENTOLA DUCENTA (L379) (CE)  
Sez. Urb. DUC Foglio 3 Particella 485 Subalterno 2

**Indirizzo:** VIA SPINELLI Piano T

**Dati di classamento:** Rendita: Euro 426,08, Categoria A/2<sup>a</sup>, Classe 2, Consistenza 5,0 vani

**Dati di superficie:** Totale: 127 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: 121 m<sup>2</sup>

**Particelle corrispondenti al catasto terreni:** Comune di TRENTOLA DUCENTA (L379B) (CE) Foglio 3  
Particella 441

> **Intestazione attuale dell'immobile n. 6 - totale righe intestati: 1**

1.  Diritto di:  
Proprietà

> **Totale Parziale**

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di TRENTOLA DUCENTA (L379)  
Numero immobili: 1 Rendita: euro 426,08 Vani: 5,0



### Immobile di catasto fabbricati - n.7

---

**Dati identificativi:** Comune di TRENTOLA DUCENTA (L379) (CE)

Foglio 3 Particella 2014 Subalterno 3

**Indirizzo:** VIA FORNO n. SNC Piano 1

**Dati di classamento:** Rendita: Euro 320,20, Categoria A/3<sup>0</sup>, Classe 4, Consistenza 4,0 vani

**Dati di superficie:** Totale: 84 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: 79 m<sup>2</sup>

Classamento e rendita validati

**Particelle corrispondenti al catasto terreni:** Comune di TRENTOLA DUCENTA (L379B) (CE) Foglio 3 Particella 2014

---



### Immobile di catasto fabbricati - n.8

---

**Dati identificativi:** Comune di TRENTOLA DUCENTA (L379) (CE)

Foglio 3 Particella 2014 Subalterno 4

**Indirizzo:** VIA FORNO n. SNC Piano 2

**Dati di classamento:** Rendita: Euro 320,20, Categoria A/3<sup>0</sup>, Classe 4, Consistenza 4,0 vani

**Dati di superficie:** Totale: 82 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: 77 m<sup>2</sup>

Classamento e rendita validati

**Particelle corrispondenti al catasto terreni:** Comune di TRENTOLA DUCENTA (L379B) (CE) Foglio 3 Particella 2014

---



### Immobile di catasto fabbricati - n.9

---

**Dati identificativi:** Comune di TRENTOLA DUCENTA (L379) (CE)

Foglio 3 Particella 2014 Subalterno 5

**Indirizzo:** VIA FORNO n. SNC Piano S1-T - 1

**Dati di classamento:** Rendita: Euro 680,43, Categoria A/3<sup>0</sup>, Classe 4, Consistenza 8,5 vani

**Dati di superficie:** Totale: 182 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: 174 m<sup>2</sup>

Classamento e rendita validati

**Particelle corrispondenti al catasto terreni:** Comune di TRENTOLA DUCENTA (L379B) (CE) Foglio 3 Particella 2014



#### Immobile di catasto fabbricati - n.10

**Dati identificativi:** Comune di TRENTOLA DUCENTA (L379) (CE)

Foglio 3 Particella 2014 Subalterno 7

**Indirizzo:** VIA FORNO n. SNC Piano 1

**Dati di classamento:** Rendita: Euro 440,28, Categoria A/3<sup>0</sup>, Classe 4, Consistenza 5,5 vani

**Dati di superficie:** Totale: 77 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: 72 m<sup>2</sup>

Classamento e rendita validati

**Particelle corrispondenti al catasto terreni:** Comune di TRENTOLA DUCENTA (L379B) (CE) Foglio 3 Particella 2014



#### Immobile di catasto fabbricati - n.11

**Dati identificativi:** Comune di TRENTOLA DUCENTA (L379) (CE)

Foglio 3 Particella 2014 Subalterno 8

**Indirizzo:** VIA FORNO n. SNC Piano 2

**Dati di classamento:** Rendita: Euro 440,28, Categoria A/3<sup>0</sup>, Classe 4, Consistenza 5,5 vani

**Dati di superficie:** Totale: 77 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: 72 m<sup>2</sup>

Classamento e rendita validati

**Particelle corrispondenti al catasto terreni:** Comune di TRENTOLA DUCENTA (L379B) (CE) Foglio 3 Particella 2014



#### Immobile di catasto fabbricati - n.12

**Dati identificativi:** Comune di TRENTOLA DUCENTA (L379) (CE)

Foglio 3 Particella 2014 Subalterno 9

**Indirizzo:** VIA FORNO n. SNC Piano T-1 - 2

**Dati di classamento:** Rendita: Euro 639,12, Categoria A/2<sup>0</sup>, Classe 2, Consistenza 7,5 vani

**Dati di superficie:** Totale: 218 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: 200 m<sup>2</sup>

Classamento e rendita validati

**Particelle corrispondenti al catasto terreni:** Comune di TRENTOLA DUCENTA (L379B) (CE) Foglio 3 Particella 2014

#### > Intestazione attuale degli immobili dal n. 7 al n. 12 - totale righe intestati: 2

1.  Diritto di:  
Proprieta' per 34/41
2.  Diritto di:  
Proprieta' per 7/41



> **Intestazione attuale dell'immobile n. 14 - totale righe intestati: 2**

- 
- |    |                      |             |
|----|----------------------|-------------|
| 1. | [REDACTED]           | Diritto di: |
|    | Proprieta' per 34/41 |             |
| 2. | [REDACTED]           | Diritto di: |
|    | Proprieta' per 7/41  |             |
- 

> **Totale Parziale**

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di TRENTOLA DUCENTA (L379)

Numero immobili: 1 Rendita: euro 120,08 Superficie: 75 m<sup>2</sup>

---

> **Totale generale**

Catasto Fabbricati

Totale immobili: 14 Rendita: euro 5.689,10 Vani: 60,0 Superficie: 388 m<sup>2</sup>

Catasto Terreni

Totale immobili: 0

---

Vi è quindi una esatta rispondenza formale delle risultanze catastali con tutti i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione del creditore precedente nonché nel negozio di acquisto, risultando inesistenti difformità in ordine ai dati catastali quali foglio, particella e subalterno.

Non sono state riscontrate variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, particella e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento.

# PLANIMETRIA CATASTALE

Data presentazione: 26/01/1994 - Data: 28/05/2025 - Richiedente: GTATBO71P23F799U

MOD. **BN** (CEU)

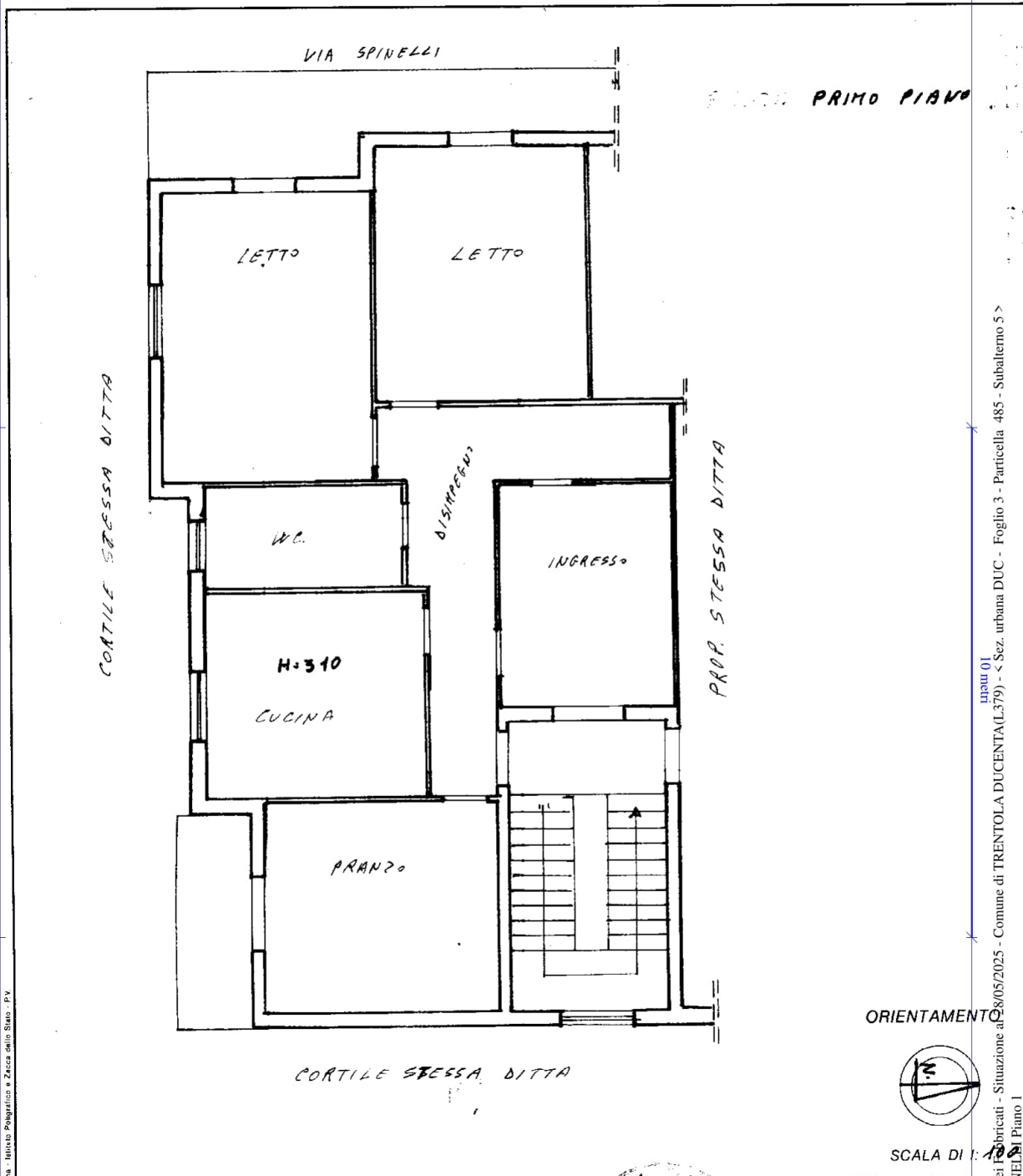
MODULARIO  
F. rig. rend. 497



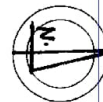
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

LIRE  
**250**

Planimetria di u.i.u. in Comune di TRENTOLA DUCENTA via SPINELLI civ. 22



ORIENTAMENTO



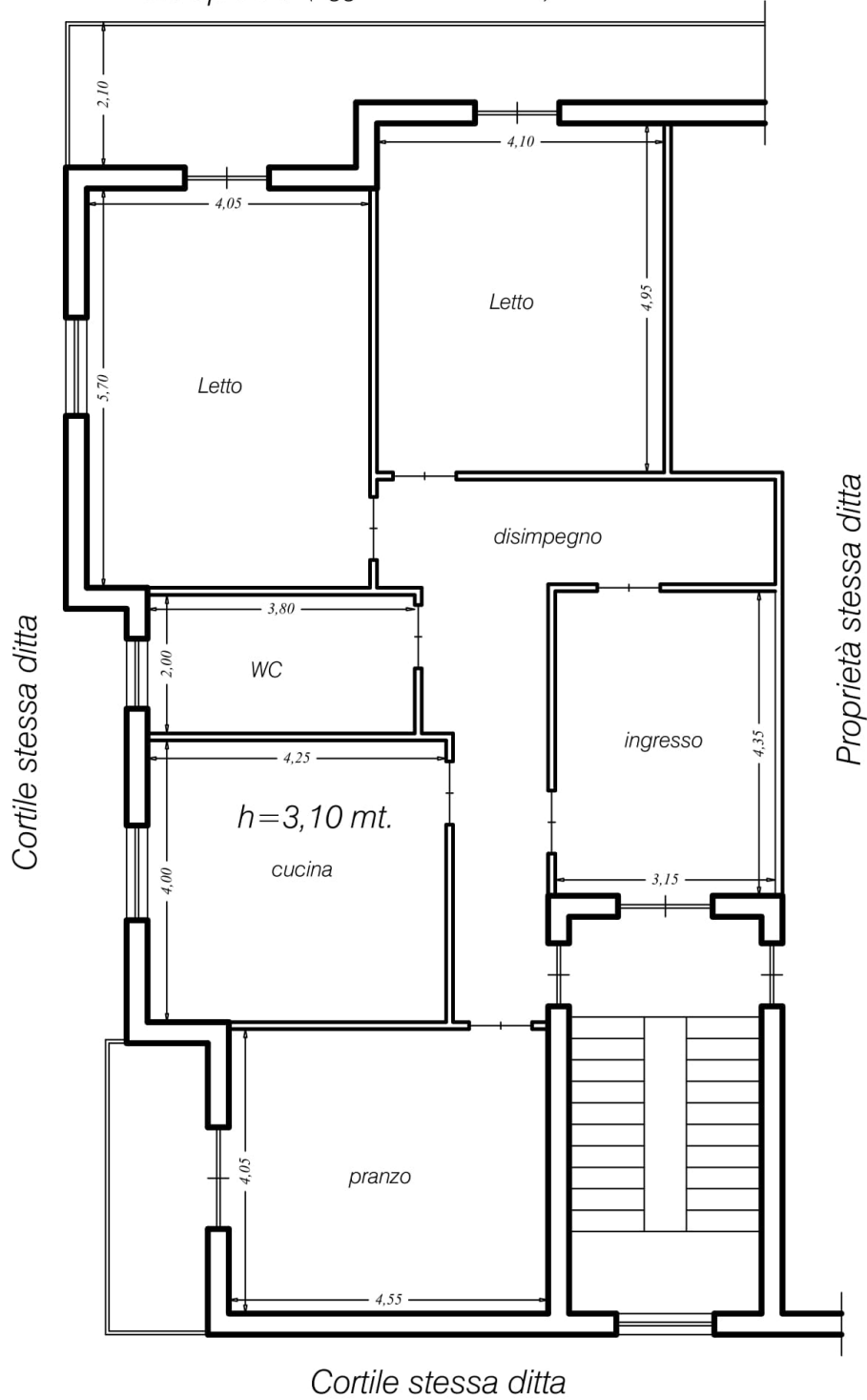
SCALA DI 1:100

Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input type="checkbox"/>		Compilata da: <u>GEOM. COVIELLO VINCENZO</u> <small>(titolo, cognome e nome)</small>		RISERVATO ALL'UFFICIO
Ultima planimetria in atti Identificativi catastali		Iscritto all'albo de <u>GEOMETRI</u> <small>della provincia di <u>CASERTA</u></small>		
Data presentazione: 26/01/1994 - Data: 28/05/2025 - Richiedente: GTATBO71P23F799U Totale schede: <u>2</u> - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)		data ..... Firma: <u>V. COVIELLO</u>		Catasto di <u>TRENTOLA DUCENTA(L.379)</u> - < Sez. urbana DUC - Foglio 3 - Particella 485 - Subalterno 5 > L. 01 VIA SPINELLI Piano I

# RIELABORAZIONE PLANIMETRIA CATASTALE

## Pianta Piano Primo

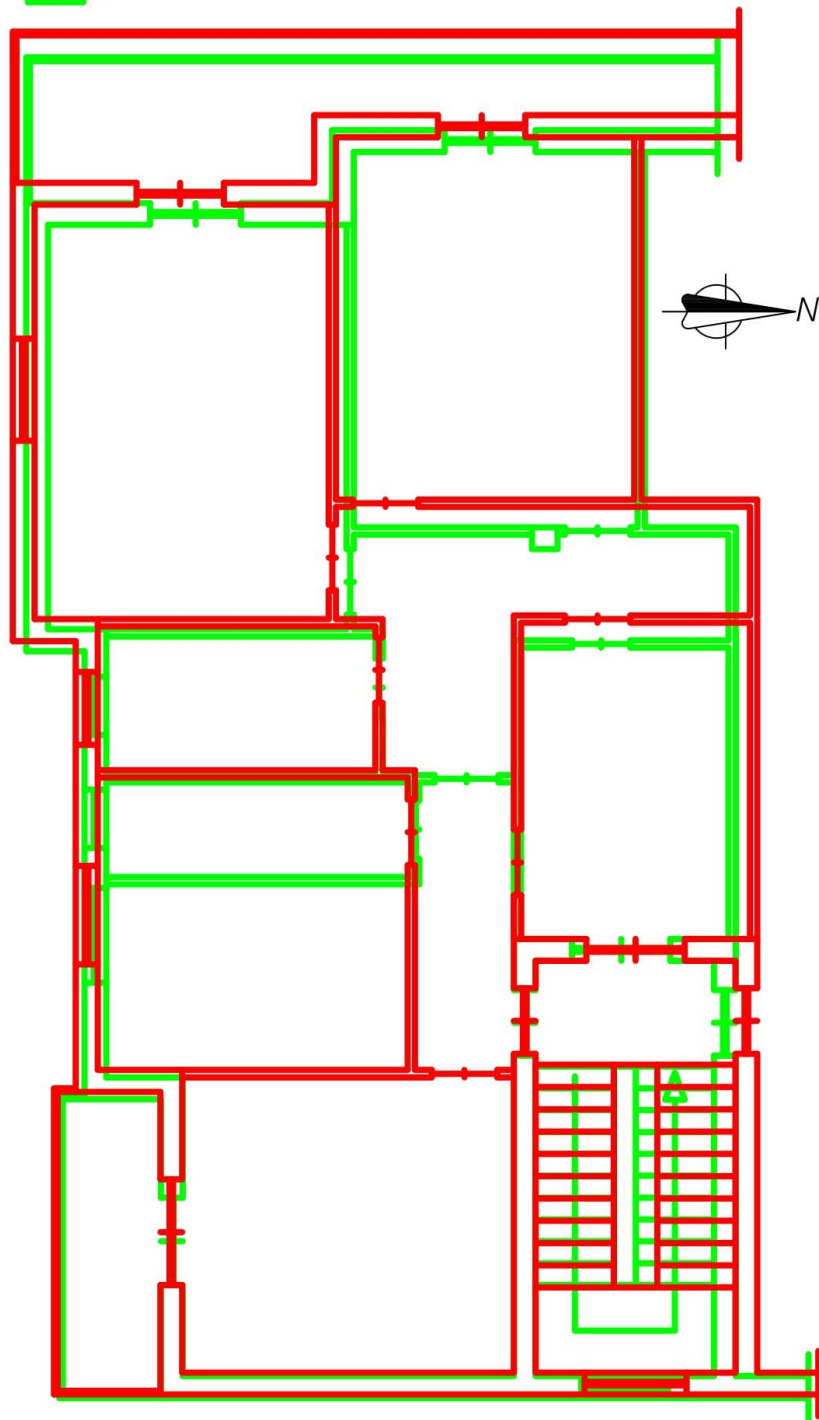
Via Spinelli (oggi Viale Delle Muse)



# SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIA CATASTALE E PLANIMETRIA REALE

 *planimetria stato catastale*

 *planimetria dello stato reale*






Dalla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (*in verde*) – elaborata dallo scrivente a seguito del rilievo metrico effettuato in fase di primo accesso – e la planimetria catastale (*in rosso*), tenendo in considerazione le inevitabili deformazioni dovute alle copie catastali che determinano una mancanza di allineamento delle planimetrie sovrapposte, sono emerse le seguenti difformità:

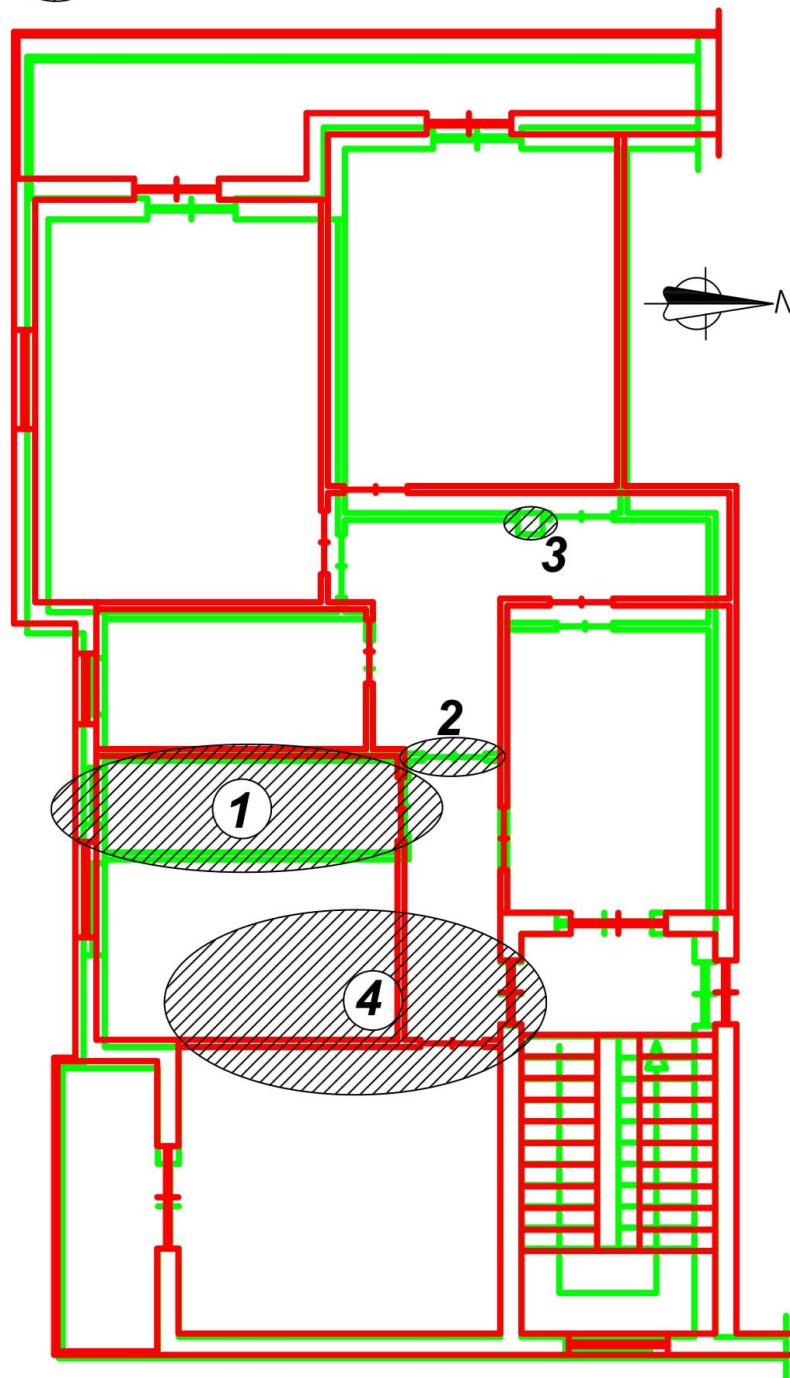
1. nello stato reale è stato realizzato un secondo bagno (bagno 2);
2. nello stato reale è stata realizzata una tramezzatura con relativa porta interna che divide in due aree la zona disimpegno;
3. nella planimetria catastale non viene riportato un pilastro;
4. nella planimetria catastale vengono riportate una serie di tramezzature che vanno a conformare gli ambienti denominati: cucina e pranzo, mentre nello stato reale tali tramezzature non esistono e i due citati ambienti (cucina, pranzo) si fondono in un unico grande ambiente (cucina/soggiorno).

La planimetria catastale è stata dallo scrivente rielaborata così com'è stata realizzata e disegnata in "illo tempore", questo però non ha evitato le citate deformazioni dovute alle copie cartacee. L'evidente mancanza di allineamento e perfetta sovrapposizione è da considerarsi accettabile e pertanto non vengono considerati gli elementi che pur esistendo in entrambi le planimetrie non si sovrappongono perfettamente.

La successiva PLANIMETRIA CON DIFFORMITÀ evidenzia graficamente quanto relazionato.

SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIA CATASTALE E PLANIMETRIA REALE CON DIFFORMITÀ

-  *planimetria stato catastale*
-  *planimetria dello stato reale*
-  *difformità*



I costi per l'eliminazione di queste riscontrate difformità consistono nell'aggiornare la planimetria catastale, mediante procedura DOCFA, per renderla conforme allo stato Reale dei luoghi. Tali costi di adeguamento, detratti nella determinazione del prezzo base d'asta, sono quantizzati in € 3.500 (tremilacinquecentoeuro).

**QUESITO n. 4: *procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.***

La ricostruzione dei passaggi di proprietà dell'immobile pignorato in data antecedente di venti anni dalla trascrizione del pignoramento è la seguente:

23.marzo.1979 il Sig. .... nato a Trentola Ducenta (CE) il ..... Codice Fiscale: ..... acquista dal Sig. .... nato a Trentola Ducenta (CE) il ..... Codice Fiscale: ..... la piena ed esclusiva proprietà di una zona di terreno riportata nel Catasto Terreni del comune di Trentola Ducenta (CE) al foglio 3, particella 441 di are 10 e centiare 17 che si è trasformata in data 27.08.2002 in ente urbano e sulla quale è stato edificato il fabbricato di cui l'immobile oggetto di procedura è parte – atto di compravendita del Notaio Musto Francesco del 23.03.1979 rep. 50548, trascritto ai numeri 8.615/7.658 il 19.04.1979 (*Allegato 5*);

Per una corretta verifica dei dati contenuti nel titolo di proprietà, nelle risultanze ipotecarie relativi al periodo ultraventennale di riferimento, si rimanda agli allegati e a quanto relazionato al quesito 1, in cui si evidenzia la cronistoria dei dati catastali dell'immobile con le relative variazioni intervenute.

Risultano inesistenti difformità in ordine ai dati catastali quali foglio, particella e subalterno.

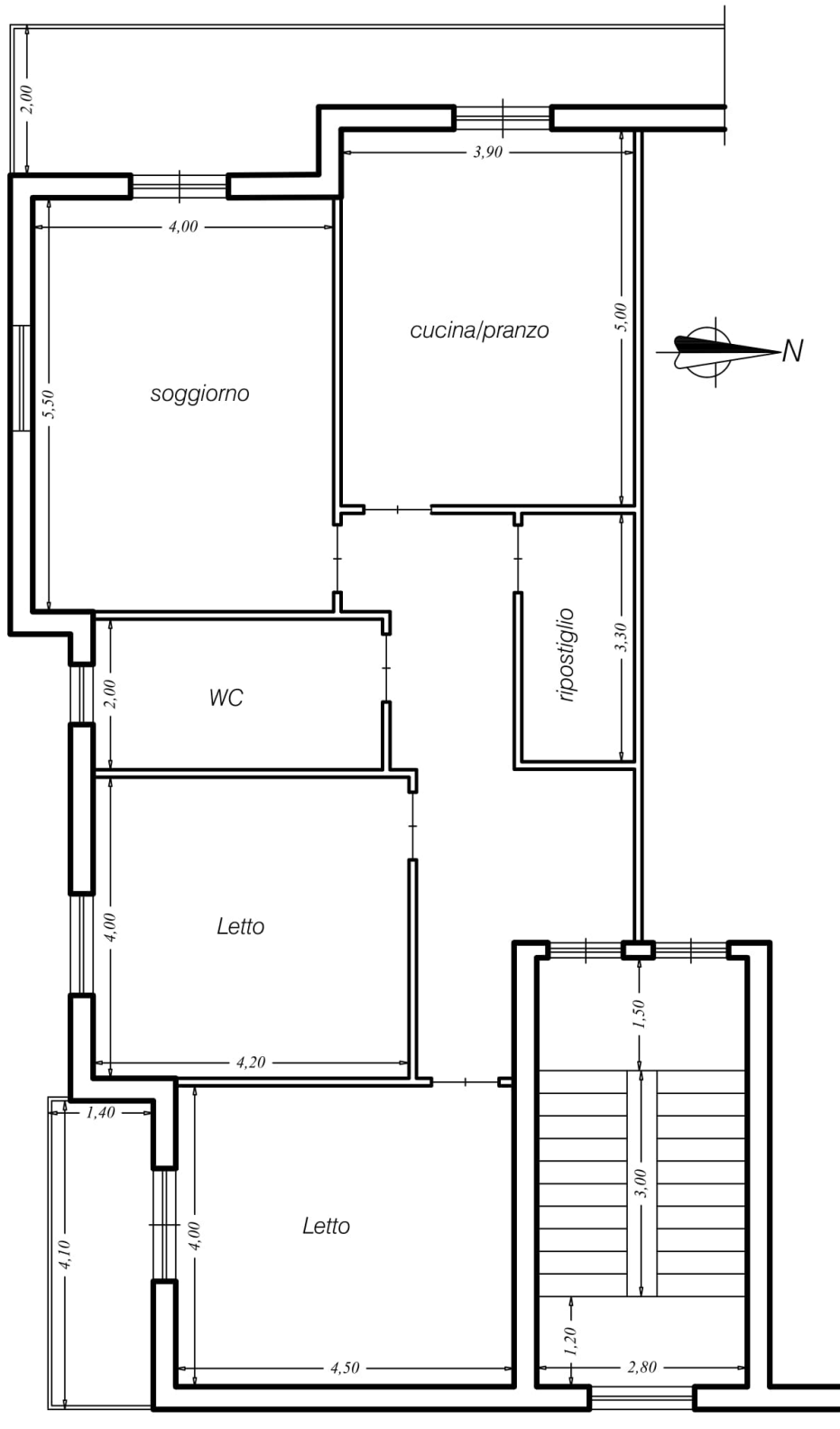
**QUESITO n. 5: *verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.***

L'immobile è ubicato al primo piano di un edificio costituito da piano terra, primo e secondo piano con copertura a tetto a falde, risulta provvisto di titolo autorizzativo, dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trentola Ducenta (CE) e da quanto attestato dal responsabile dell'Area Urbanistica tale edificio è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 183/91 - albo 223 rilasciata in data 25.09.1991. (*Allegati 8*).

Lo scrivente esperto stimatore ha verificato l'inesistenza della dichiarazione di agibilità e acquisito l'attestato aggiornato di destinazione urbanistica (*Allegato 7*).

Sovrapponendo la planimetria reale dello stato dei luoghi (*in verde*) - elaborata dallo scrivente a seguito del rilievo metrico effettuato in fase di primo accesso - e i grafici planimetrici allegati alla Concessione Edilizia n. 183/91, albo 223 del 25.09.1991 (*in blu*), rielaborati dallo scrivente utilizzando la copia ricevuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Trentola Ducenta (CE) (*Allegato 8*) tenendo in considerazione le inevitabili deformazioni dovute alla "scannerizzazione digitale" delle copie delle tavole grafiche, di per se molto grandi, che determinano una mancanza di allineamento delle planimetrie sovrapposte sono emerse le seguenti difformità, precisando ulteriormente che l'evidente mancanza di allineamento e perfetta sovrapposizione è da ritenersi accettabile e pertanto non vengono considerati gli elementi che pur esistendo in entrambi le planimetrie non si sovrappongono perfettamente:

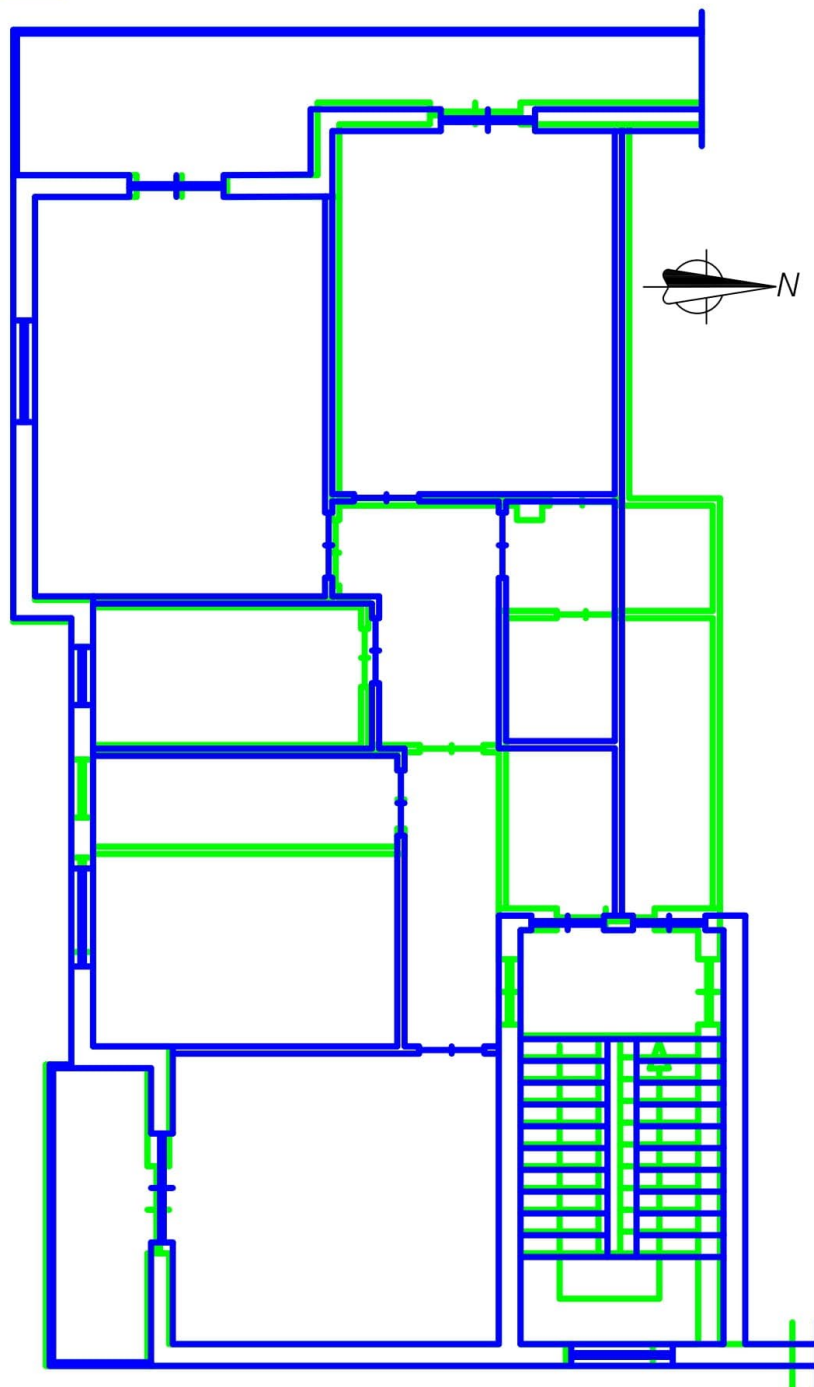
RIELABORAZIONE PLANIMETRIA DEL GRAFICO DELLA  
CONCESSIONE EDILIZIA n. 183/1991 DEL 25.09.1991



SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIA STATO REALE E GRAFICI  
DELLA CONCESSIONE EDILIZIA n. 183/1991 DEL 25.09.1991

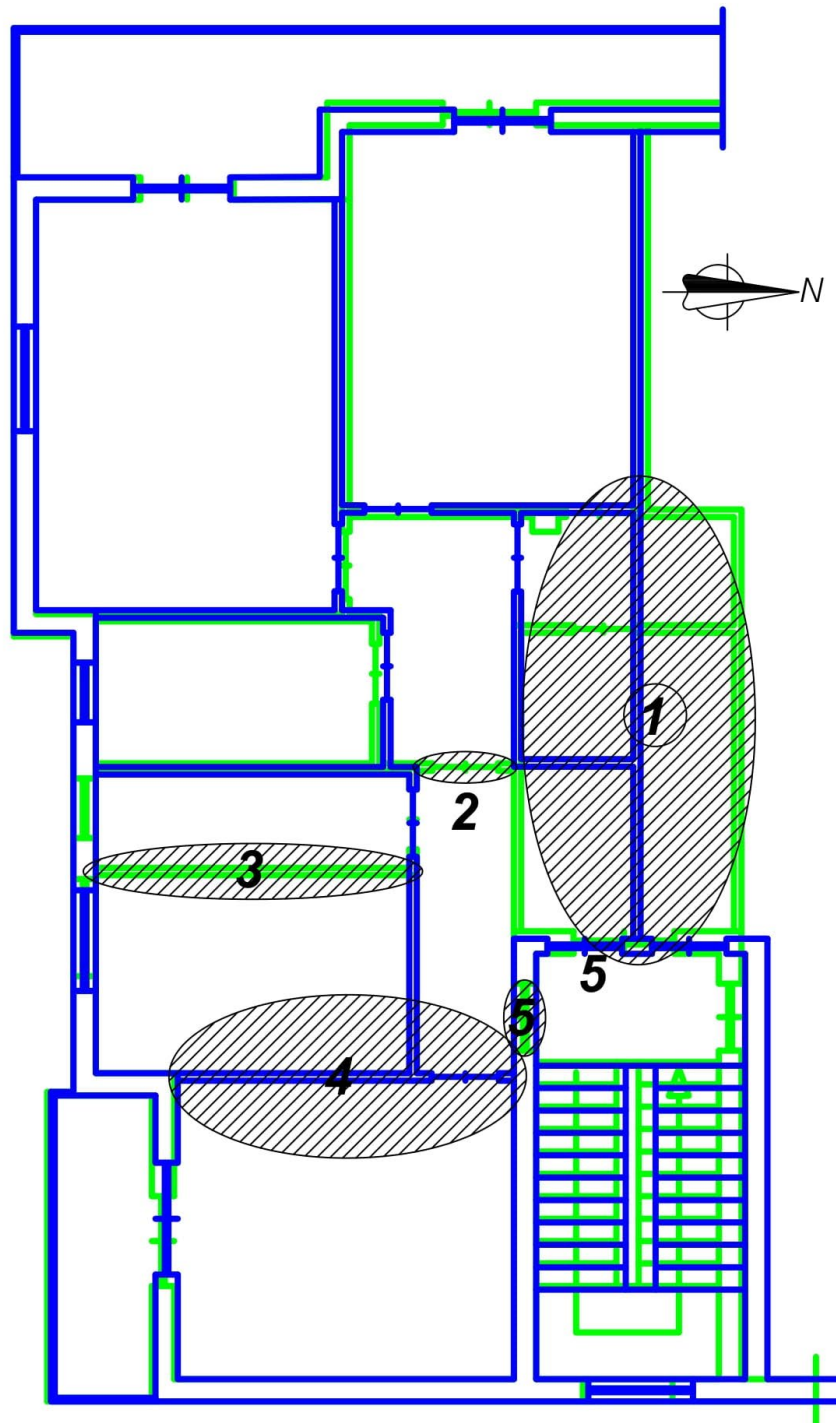
 *planimetria dello stato reale*

 *planimetria dello stato C.E. 183/1991*



SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIA STATO REALE E GRAFICI  
DELLA C.E. n. 183/1991 DEL 25.09.1991 CON DIFFORMITÀ

-  *planimetria dello stato reale*
-  *planimetria dello stato C.E. 183/1991*
-  *difformità*



1. nello stato reale è stata creata una ulteriore camera da letto (Letto 3) attraverso una serie di tramezzature che hanno comportato un aumento della superficie e una diversa disposizione e conformazione del disimpegno;
2. nello stato reale è stata realizzata una tramezzatura con relativa porta interna che divide in due aree la zona disimpegno;
3. nello stato reale è stato creato un secondo bagno (bagno 2) realizzando una tramezzatura nell'ambiente camera 1 della planimetria della Concessione Edilizia n. 183/91;
4. nella planimetria della Concessione Edilizia n. 183/91 vengono riportate una serie di tramezzature che vanno a conformare due camere da letto (camera 1 e camera 2), mentre nello stato reale tali tramezzature non esistono e le due citate camere da letto (camera 1 e 2) si fondono in un unico grande ambiente che diventa una cucina/soggiorno;
5. nella planimetria della Concessione Edilizia n. 183/91 viene riportato un solo ingresso all'appartamento, mentre nello stato reale sono stati realizzati due ingressi all'appartamento.

Tali difformità urbanistico/edilizia possono essere sistemate attraverso la presentazione di una CILA in Sanatoria per opere interne per sanare lo stato reale (anche in difformità interna allo stato assentito con Concessione Edilizia n. 183/91) non avendo rilevato, in fase di primo accesso, aumenti volumetrici.

I costi per la redazione e presentazione della CILA in Sanatoria, da tecnico abilitato, ammontano ad **€ 5.000** comprensivi di diritti di segreteria per il comune di Trentola Ducenta (CE).

In definitiva i costi per l'eliminazione delle difformità urbanistico/edilizie ammontano ad un totale di **€ 5.000** (cinquemilaeuro) che vengono detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta.

**QUESITO N. 6: *indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.***

L'immobile pignorato risulta completamente abitato dal debitore ..... insieme alla moglie ..... e al figlio .....; a confermare ciò oltre alle ottime condizioni di manutenzione in cui è stato ritrovato l'immobile in fase di primo accesso, sono anche le dichiarazioni rese liberamente dalla Sig.ra ..... moglie del debitore ..... e dal certificato di residenza storico.

Sono stati acquisiti i certificati di residenza storici, stato di famiglia con rapporti di parentela al Comune di Trentola Ducenta (CE) per il debitore ..... e la Sig.ra ..... moglie del debitore (*Allegato 5*). Alla luce di quanto esposto non viene quantizzato nessun canone di locazione.

**QUESITO n. 7: *specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.***

Dagli accertamenti effettuati presso i diversi uffici preposti, per l'immobile pignorato, non è emersa l'esistenza di:

- altra trascrizione di pignoramento diversa da quella originante la presente procedura espropriativa;
- pendenza di altre procedure esecutive relative al medesimo bene pignorato;
- pendenza di procedimenti giudiziari civili relative al medesimo bene pignorato;
- diritti reali e/o personali a favore di terzi, alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- servitù attive e passive, ne atti impositivi di servitù;
- domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e tipo (vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici;
- sequestri penali ed amministrativi;

Per l'immobile pignorato non esiste un condominio.

SEZIONE A: *Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.*

Nessuno

SEZIONE B: *Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.*

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

- ✓ TRASCRIZIONE del 23/07/2024 - Registro Particolare 23807 Registro Generale 29413 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 6101 del 26/06/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (che ha generato la procedura esecutiva immobiliare E.I. 283/2024 stesso immobile e stesso procedente, procedura estinata);
- ✓ TRASCRIZIONE del 21/02/2025 - Registro Particolare 5449 Registro Generale 6892 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 734 del 30/01/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Il costo per la cancellazione di tali formalità pregiudizievoli è stimato in **€ 500** cadauno.

**DIFFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIE**

Nello stato reale è stata creata una ulteriore camera da letto (Letto 3) attraverso una serie di tramezzature che hanno comportato un aumento della superficie e una diversa disposizione e conformazione del disimpegno, è stata realizzata una tramezzatura con relativa porta interna che divide in due aree la zona disimpegno, creato un secondo bagno (bagno 2) realizzando una tramezzatura nell'ambiente camera 1 della planimetria della Concessione Edilizia n. 183/91; nella planimetria della Concessione Edilizia n. 183/91 vengono riportate una serie di tramezzature che vanno a conformare due camere da letto (camera 1 e camera 2), mentre nello stato reale tali tramezzature non esistono e le due citate camere da letto (camera 1 e 2) si

fondono in un unico grande ambiente che diventa una cucina/soggiorno, inoltre viene riportato un solo ingresso all'appartamento, mentre nello stato reale sono stati realizzati due ingressi all'appartamento.

I costi per la regolarizzazione di tali difformità, come determinati in risposta al quesito n. 5, ammontano a **€ 5.000** sono detratti nella determinazione del prezzo base d'asta come riportato nel quadro sinottico alla risposta del quesito n. 11.

#### *DIFFORMITÀ CATASTALI*

Le difformità riscontrate sono state relazionate alla risposta del quesito n. 3, vengono di seguito riportate:

nello stato reale è stato realizzato un secondo bagno (bagno 2), è stata realizzata una tramezzatura con relativa porta interna che divide in due aree la zona disimpegno; nella planimetria catastale non viene riportato un pilastro, vengono riportate una serie di tramezzature che vanno a conformare gli ambienti denominati: cucina e pranzo, mentre nello stato reale tali tramezzature non esistono e i due citati ambienti (cucina, pranzo) si fondono in un unico grande ambiente (cucina/soggiorno).

I costi per la regolarizzazione di tali difformità, come determinati in risposta al quesito n. 3, ammontano a **€ 3.500** sono detratti nella determinazione del prezzo base d'asta come riportato nel quadro sinottico alla risposta del quesito n. 11.

#### **QUESITO n. 8: *verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.***

L'immobile pignorato non ricade su suolo demaniale e non vi è stato né vi è provvedimento di declassamento; dagli accertamenti effettuati presso i diversi Uffici preposti, per l'immobile pignorato, non è emersa l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche). (*Allegato 7*)

QUESITO n. 9: **verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

Dagli accertamenti effettuati presso i diversi uffici preposti, per l'immobile pignorato, non è emersa l'esistenza di canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici. (*Allegato 7*)

QUESITO n. 10: **fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**

Dalle ricerche fatte presso gli uffici preposti a conferma di quanto dichiarato, in fase di sopralluogo del primo accesso dalla Sig.ra ..... (moglie del debitore), non esiste un condominio e non esiste un amministratore condominiale e:

1. Non esistono spese fisse di gestione e manutenzione (come spese condominiali);
2. Non esistono spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;
3. Non esistono spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
4. Esiste procedimento giudiziario in corso: ossia l'attuale procedura di pignoramento, i cui costi, sono quantizzati alla risposta del quesito n. 7.

QUESITO n. 11: **procedere alla valutazione dei beni.**

Per rispondere al seguente quesito in primis vengono calcolate, facendo riferimento alla planimetria dello stato reale dei luoghi redatta dal sottoscritto Esperto Stimatore sulla base dei rilievi metrici effettuati in fase di primo accesso (*Allegato 13*) e a tutte le superfici dell'immobile pignorato quali: la Superficie Utile Residenziale (SUR), la Superficie Non Residenziale (SNR), la Superficie Lorda (SL) ed, infine, la "Superficie Convenzionale Vendibile" o "Superficie Commerciale" (SC) ricavata mediante l'applicazione dei coefficienti di ponderazione (k), espresse in mq. La Superficie Commerciale è calcolata secondo i criteri dettati dal DPR 138 del 1998 e secondo il

Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare Allegato 2, inglobando nella Superficie Utile Residenziale anche l'area sulla quale insistono i muri d'ambito e la metà dell'area sulla quale insistono le murature a confine con le parti condominiali (scale, ascensori, androni, ecc.) o a confine con altre unità immobiliari; qualora i muri d'ambito superassero lo spessore di 50 cm, qualsiasi sia lo spessore, si considereranno di 50 cm. Nel computo della Superficie Commerciale vengono considerati anche gli spazi occupati dai mezzi di collegamento verticale quando questi sono ad esclusivo servizio dell'unità immobiliare; all'uopo sarà considerata la proiezione sul piano orizzontale. La Superficie Commerciale (SC) dei terrazzi e/o logge verrà considerata pari al 35%, quella di balconi e lastrici solari al 25% della Superficie Lorda (SL) fino alla superficie di 25 mq e al 10% per la quota eccedente.

#### CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE (S.C.)

<b>LOCALE</b>	<b>SUR (mq)</b> Superficie Utile Residenziale	<b>SNR (mq)</b> Superficie Non Residenziale	<b>SL (mq)</b> Superficie Lorda	<b>K</b> Coefficiente di Ponderazione	<b>S.C. (mq)</b> Superficie Commerciale
CUCINA/SOGGIORNO	35,30	-	40,00	1,00	40,00
DISIMPEGNO	10,67	-	11,75	1,00	11,75
BAGNO 1	7,00	-	8,10	1,00	8,10
BAGNO 2	5,50	-	6,40	1,00	6,40
CAMERA DA LETTO (Letto 1)	20,10	-	21,80	1,00	21,80
CAMERA DA LETTO (Letto 2)	22,75	-	25,80	1,00	25,80
CAMERA DA LETTO (Letto 3)	11,40	-	12,60	1,00	12,60
BALCONE 1	-	11,90	13,85	0,25	3,46
BALCONE 2	-	5,50	6,55	0,25	1,64
<b>TOTALE</b>	<b>112,72</b>	<b>17,40</b>	<b>146,85</b>	<b>-</b>	<b>131,55</b>

La stima dell'immobile pignorato ossia la ricerca del valore di mercato considerato come: *"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della*

*valutazione tra un acquirente e un venditore essendo entrambi non condizionati da fattori esterni e dopo una adeguata attività di marketing da entrambe le parti"* viene fatta considerando il Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Esso è uno standard valutativo italiano formato da definizioni, limiti e regole approvate, controllate e verificate dal Comitato Tecnico Scientifico di Tecnoborsa; costituisce uno standard di valutazione uniforme e largamente condiviso, in grado di rappresentare un termine di raffronto professionale ed un punto di riferimento per i valutatori italiani. Si propone di rappresentare la migliore pratica valutativa corrente adottata a livello nazionale ed internazionale. A questo fine considera i concetti, le definizioni, i criteri, i procedimenti ed i metodi di stima riportati nella letteratura estimativa scientifica e negli standard valutativi, contabili e catastali internazionali. Gli standard internazionali di riferimento del Codice sono: IVS (International Valuation Standard; EVS (European Valuation Standard); RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors); Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 14/06/2006 in materia di accesso ed esercizio delle attività degli enti creditizi.

Gli International Valuation Standards considerano che gli approcci più diffusi per stimare il valore di mercato di un immobile sono:

**Metodo del Confronto di Mercato** (Sales Comparison Approach o Market Approach).

**Procedimento di Capitalizzazione del Reddito** (Income Capitalization Approach o stima per capitalizzazione del reddito o stima analitica o stima reddituale o metodo finanziario)

**Metodo del Costo** (Cost Approach).

Per la stima dell'immobile in oggetto utilizzeremo il Procedimento di Capitalizzazione del Reddito per due motivi:

1. dalle ricerche fatte non si hanno a disposizione sufficienti e/o recenti dati dal mercato delle compravendite in quanto non ci sono immobili simili a quello da stimare oppure, se esistono, non sono stati oggetto di compravendite recenti;
2. è considerato da molti teorici un metodo di stima analitico e puntuale.

L'Income Capitalization Approach comprende i metodi, le tecniche e le procedure per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici in valore capitale.

Secondo le modalità di impostazione indicati dagli standard sopracitati, tale stima si basa sul concetto fondamentale secondo il quale un bene vale in funzione di quanto può rendere: un operatore economico investe il suo capitale in una certa iniziativa in funzione dell'entità del reddito atteso dall'investimento. Il valore capitale di un bene è quindi praticamente pari all'anticipazione all'attualità di tutti i futuri redditi conseguibili, computata ad un tasso prefissato, aumentata eventualmente del valore residuo del fabbricato al termine della sua vita utile, sempre però attualizzato al presente con un fattore di sconto allo stesso tasso.

La capitalizzazione dei redditi ha due postulati:

- economico:
  - ossia un bene vale quanto rende;
- finanziario:
  - se la durata del bene (e del flusso dei redditi) è limitata, il valore di un bene equivale all'accumulazione iniziale di una serie di annualità posticipate costanti per un numero di anni pari alla durata del bene;
  - se la durata presunta del bene (e del flusso dei redditi) è illimitata, il valore del bene equivale all'accumulazione iniziale delle annualità per un numero infinito di anni.

Volendo esprimere il tutto analiticamente, la formula che consente di determinare il montante attuale dei redditi che l'immobile può fornire, cioè il valore  $V_m$ , è:

$$V_m = a * (q^n - 1) / r q^n$$

**a** = l'annualità di reddito che si può trarre dall'immobile;

**n** = gli anni di vita utile

**r** = il tasso di rendimento settoriale

$$q = 1 + r$$

Se  $n$  diventa molto grande, superiore a 60-70 anni, la formula di anticipazione diventa:

$$\lim_{n \rightarrow \infty} V_m = a/r$$

detta *formula di capitalizzazione del reddito*.

Calcolo del valore locativo:

la seguente tabella sinottica riporta i valori locativi in euro al mq, per la zona del Comune in esame, forniti da differenti soggetti intervistati e/o contattati; è da tenere presente che i dati forniti non sono eccessivi per la carenza di compravendite e locazioni di immobili simili:

<b>VALORI LOCATIVI AL MQ PER IMMOBILI SIMILARI</b>			
<b>SOGGETTO CONSULTATO</b>	<b>VALORE MINIMO (€)</b>	<b>VALORE MASSIMO (€)</b>	<b>VALORE MEDIO (€)</b>
CasaDec Trentola Ducenta (CE)	1,60	1,95	1,77
GABETTI TRENTOLA Trentola Ducenta (CE)	1,70	2,00	1,85
Immobil House Trentola Ducenta (CE)	1,50	2,00	1,75
Studio Casa Sas Trentola Ducenta (CE)	1,60	1,80	1,70
Royal House Trentola Ducenta (CE)	1,70	1,90	1,80
G.G.Consulting Immobiliare Parete (CE)	1,80	2,00	1,90
Aversana Immobiliare Parete (CE)	1,30	1,90	1,60
Ufficio Tecnico Comune di Trentola Ducenta (CE)	1,50	1,90	1,70
Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate	2,00	3,00	2,50
Borsino Immobiliare di Caserta e provincia	1,64	3,45	3,54
Liberi Professionisti operanti in Caserta e provincia	1,50	1,80	1,65

<b>Valore medio di locazione mensile unitario</b>	<b>1,98</b>
---	-------------

Il valore locativo da calcolare deve tener conto di alcuni fattori correttivi propri dell'immobile in esame, quali: la qualità dei materiali costruttivi impiegati, il grado di rifinitura, lo stato degli impianti, lo stato di manutenzione dell'involucro edilizio e degli ambienti interni, la posizione altimetrica, lo stato locativo, ecc. (valore locativo al mq ragguagliato), per negozi e/o magazzini anche posizioni favorevoli al commercio, altezza soffitti, piano terra o rialzato con o senza accesso carraio.

Si applicano i seguenti fattori correttivi di merito:

STATO LOCATIVO	0%
POSIZIONE ALTIMETRICA (primo piano)	-10%
STATO DI CONSERVAZIONE	10%
LUMINOSITÀ	5%
ESPOSIZIONE E VISTA	0%
VETUSTÀ	5%
RISCALDAMENTO	5%

**VALORE LOCATIVO MENSILE UNITARIO AL MQ RAGGUIAGLIATO (V.L.M.U.R.)**

$$\text{V.L.M.U.R.} = \text{€ } 1,98 + 15\% = \text{€ } \mathbf{2,277}$$

Dal prodotto tra la Superficie Commerciale ed il valore locativo annuo al mq ragguagliato, si ottiene il valore locativo dell'immobile in esame e quindi l'annualità di reddito lordo ritraibile **a**. Questo valore deve essere ridotto detraendo le spese necessarie, quali a titolo puramente esemplificativo: eventuali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, servizi, assicurazioni, improduttività, amministrazione, imposte, tasse varie, ecc., che possiamo complessivamente stimare,

in accordo con quanto riportato in bibliografia, pari a circa il 20% ed ottenere così il reddito annuo netto.

**VALORE LOCATIVO ANNUO NETTO AL MQ (V.L.A.N.)**

$$\text{V.L.A.N} = \text{€ } 2,277 \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 27,324 - 20\% = \text{€ } \mathbf{21,859}$$

$$\mathbf{a} = \text{S.C.} \times \text{V.L.A.N.} = 131,55 \times 21,859 = \mathbf{2.875}$$

Calcolo del tasso di capitalizzazione netto **r**.

La scelta del tasso di capitalizzazione **r** è frutto di un'accurata indagine statistica (*Nomisma*, uno dei principali istituti privati di ricerca economica a livello nazionale ed europeo, il cui *Osservatorio sul Mercato Immobiliare* rappresenta un punto di riferimento per tutti gli addetti del settore. *Soloaffitti.com* leader nel settore del mercato locativo italiano. *Immobiliare.it* portale leader in Italia negli annunci immobiliari online. *Casa24.ilsole24ore.com*, de "Il Sole 24 Ore". *Manuale di estimo immobiliare*, di G. Turola. *Il Sole 24 Ore*), secondo la quale:

- i fondi agricoli hanno rendimenti bassissimi, al massimo aggiranti intorno all'1,5 – 2%;
- i fabbricati residenziali non locati ad equo canone hanno rendimenti intorno al 2-4%, ma il dato può essere decisamente superiore in funzione dell'ubicazione dell'immobile; generalmente, i valori previsti variano anche a seconda delle dimensioni del centro abitato, nei centri di grandi dimensioni si va da un minimo di 0,50% ad un massimo di 4,50%; nei centri di medie dimensioni si va da un minimo di 1,50% ad un massimo di 5,50%; , nei centri di limitata dimensione si va da un minimo di 2,00% ad un massimo di 6,00%;
- il settore terziario (servizi alberghieri, di ristorazione e di intrattenimento), dopo un periodo di boom in cui i rendimenti hanno toccato punte molto significative, ha subito successivamente una riduzione ed attualmente si attesta

intorno al 6-9%, con una maggiore contrazione per i servizi di ristorazione di tipo tradizionale.

A partire da un valore iniziale ottenuto come opportuna media in considerazione delle dimensioni del centro abitato e dai dati ricavabili per esempio dall'OMI, dal borsino immobiliare e altre banche dati ed effettuando una serie di incrementi o decrementi derivanti dal giudizio attribuito a diverse caratteristiche quali: centralità rispetto al centro urbano, presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale, qualificazione dell'ambiente esterno, livello di inquinamento ambientale, presenza di verde, disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio, caratteristiche di panoramicità, caratteristiche di prospicienza e di luminosità, quota rispetto al piano stradale, dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti, grado di rifinitura interna ed esterna, necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria, età dell'edificio, possibilità di dilazioni nei pagamenti, suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione, si ottiene un saggio di capitalizzazione pari a:

$$r = 1,942\%$$

Applicando la formula di capitalizzazione del reddito in forma tabellare sinottica, si ha:

<b>Superficie Commerciale S.C.</b>	<b>a</b>	<b>r</b>	<b>V</b>
<b>131,55</b>	<b>2.875</b>	<b>1,942%</b>	<b>€ 148.043,25</b>

quindi il Valore Venale dell'immobile in c.t. è:

$$V = \text{€ } 148.000,00$$

(centoquarantottomilaeuro)

Il valore venale dell'immobile pignorato, riportato al mq (**€/mq 1.125,38**), rientra, pur discostandosi, nel range dei valori di compravendita immobiliare espressi, per zona omogenea, dall'Agenzia delle Entrate (*Allegato 9*) e non si discosta di molto dai valori riportati dal Borsino Immobiliare di Caserta e provincia (*Allegato 9*). Questi sono un utile riferimento per tutti gli operatori del settore immobiliare in quanto basati su

indagini effettuate sul territorio che prendono in considerazione fonti accreditate quali: agenzie immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita (comma 497 legge finanziaria 2006), tribunali, ecc. I valori rilevati sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta), rispettivamente per il mercato delle compravendite e delle locazioni. Al fine di valorizzare e rendere trasparente l'apporto delle agenzie immobiliari, sono stati siglati specifici rapporti di collaborazione con le principali associazioni di categoria.

La seguente tabella sinottica mostra come il valore venale calcolato dell'immobile pignorato, riportato al mq, pur scostandosi può considerarsi rientrante nei range.

<b>VALORI DI MERCATO AL MQ PER IMMOBILI SIMILARI</b>			
<b>SOGGETTO CONSULTATO</b>	<b>VALORE MINIMO (€)</b>	<b>VALORE MASSIMO (€)</b>	<b>VALORE MEDIO (€)</b>
CasaDec Trentola Ducenta (CE)	1.000	1.200	1.100
GABETTI TRENTOLA Trentola Ducenta (CE)	1.000	1.100	1.050
Immobil House Trentola Ducenta (CE)	900	1.000	950
Studio Casa Sas Trentola Ducenta (CE)	1.000	1.100	1.050
Royal House Trentola Ducenta (CE)	1.000	1.200	1.100
G.G.Consulting Immobiliare Parete (CE)	900	1.000	950
Aversana Immobiliare Parete (CE)	900	1.100	1.000
Ufficio Tecnico Comune di Trentola Ducenta (CE)	800	1.000	900
Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate	750	1.100	925
Borsino Immobiliare di Caserta e provincia	851	1.061	1.271
Liberi Professionisti operanti in Caserta e provincia	800	1.000	900

<b>TOTALE VALORE MEDIO AL MQ</b>	<b>1.017,82</b>
----------------------------------	-----------------

È possibile quindi ritenere congrua la valutazione di stima dell'immobile pignorato.

#### QUADRO RIASSUNTIVO

<b>Superficie Commerciale S.C.</b>	<b>131,55</b>
<b>Valore Venale al mq</b>	<b>€ 1.125,38</b>
<b>Valore Venale dell'immobile (in c.t.)</b>	<b>€ 148.000,00</b>

Il valore Venale dell'immobile così calcolato, viene sottoposto a degli adeguamenti come riportato in tabella, tali da ottenere il valore finale dell'immobile da porre come prezzo a base della vendita; sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, in considerazione delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, viene applicata una riduzione rispetto al valore di mercato, che si ritiene congrua stimare nella misura del 10%.

#### QUADRO SINOTTICO

<b>Valore Venale dell'immobile (in c.t.)</b>	<b>€ 148.000,00</b>
--	---------------------

<b>Costi di regolarizzazione difformità urbanistico/edilizie</b>	<b>- € 5.000,00</b>
<b>Costi di regolarizzazione difformità catastali</b>	<b>- € 3.500,00</b>
<b>Costi per cancellazione di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli</b>	<i>non detratti</i>
<b>Spese condominiali insolute</b>	<i>inesistenti</i>
<b>Costi di verifica e redazione della certificazione degli impianti ai sensi del D.M. 37/08</b>	<b>- € 3.000,00</b>
<b>Costi per redazione del certificato APE</b>	<b>- € 500,00</b>
<b>Riduzione per differenze tra libero mercato e vendita forzata compresa nell'intervallo [10% ÷ 20%] (-10%)</b>	<b>- € 14.800,00</b>
<b>VALORE VENALE ADEGUATO (in c.t.)</b>	<b>€ 121.200,00</b>

QUESITO n. 12: ***procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.***

Il pignoramento non ha per oggetto una quota indivisa.

La quota in titolarità dell'esecutato non è suscettibile di separazione in natura, non può essere materialmente separato di una porzione di valore esattamente pari alla quota; l'immobile è stato considerato quale LOTTO UNICO.

QUESITO n. 13: ***acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.***

Dalle ricerche fatte presso gli uffici preposti si evidenzia che la residenza anagrafica del debitore ....., alla data del pignoramento e alla data del 11.06.2025 è: Trentola Ducenta (CE) alla Via Delle Muse n. 8 (già Via Spinelli, 22), piano primo (come da certificato di residenza storico Allegato 5); sussistendo un rapporto di coniugio del

debitore ..... è stato acquisito, allegato alla presente, il certificato di matrimonio per estratto presso il comune di ..... (CE), dal quale si evince l'esistenza di annotazione al margine indicante che il regime patrimoniale prescelto è: **nessuna annotazione** pertanto si è in comunione di beni (*Allegato 5*).

QUESITO n. 14: **procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**

LOTTO UNICO: – piena ed intera proprietà, in comunione di beni, di appartamento ubicato in Trentola Ducenta (CE) alla Via Delle Muse n. 5 (in catasto Via Spinelli), piano primo, composto da: un ingresso che immette direttamente nella cucina/soggiorno, un disimpegno, due bagni, tre camere da letto, due balconi - confina a nord con vano scala comune e immobile sub. 4 stessa proprietà, a sud con piccolo cortile stessa proprietà e stradina di accesso all'intero fabbricato, a est con cortile stessa proprietà, a ovest con strada comunale Via Delle Muse; è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Trentola Ducenta (CE) al foglio: 3, Particella: 485, Subalterno: 5 – il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a: nello stato reale è stato realizzato un secondo bagno (bagno 2), è stata realizzata una tramezzatura con relativa porta interna che divide in due aree la zona disimpegno; nella planimetria catastale non viene riportato un pilastro, vengono riportate una serie di tramezzature che vanno a conformare gli ambienti denominati: cucina e pranzo, mentre nello stato reale tali tramezzature non esistono e i due citati ambienti (cucina, pranzo) si fondono in un unico grande ambiente (cucina/soggiorno); l'immobile fa parte di un edificio realizzato in virtù di Concessione Edilizia n. 183/91 - albo 223 rilasciata in data 25.09.1991 rilasciata dal Comune di Trentola Ducenta (CE). Lo stato dei luoghi è difforme per: è stata creata una ulteriore camera da letto attraverso una serie di tramezzature che hanno comportato un aumento della superficie e una diversa disposizione e conformazione del disimpegno, è stata realizzata una tramezzatura con relativa porta interna che divide in due aree la zona

disimpegno, è stato creato un secondo bagno attraverso la realizzazione di una nuova tramezzatura, due camere da letto autorizzate in Concessione Edilizia si fondono in un unico grande ambiente che diventa una cucina/soggiorno, sono stati realizzati due ingressi all'appartamento, mentre ne era autorizzato solo uno; ricade in zona " B – Residenziali Esistenti " - art. 20 delle N.T.A. del vigente P.U.C. approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 29.04.2015.

PREZZO BASE euro 121.200,00.

Della presente relazione di stima fanno parte integrante i seguenti:

#### **ALLEGATI**

1. VERBALE PRIMO ACCESSO;
2. RILIEVO FOTOGRAFICO;
3. ISPEZIONI IPOTECARIE;
4. ATTO COMPRAVENDITA del 19.04.1979 rep 50548;
5. CERTIFICATI DI: RESIDENZA STORICO, STATO DI FAMIGLIA, ANAGRAFICO;
6. VISURE CATASTALI ATTUALI E STORICHE;
7. ATTESTATO UTC COMUNE DI Trentola Ducenta (CE);
8. CONCESSIONE EDILIZIA n. 183/1991 CON GRAFICI E ATTI ANNESSI;
9. QUOTAZIONI IMMOBILIARI;
10. MAPPA CATASTALE scala 1:2000;
11. PLANIMETRIE CATASTALI;
12. RIELABORAZIONE PLANIMETRIA CATASTALE;
13. PLANIMETRIA STATO REALE;
14. RIELABORAZIONE PLANIMETRIA CONCESSIONE EDILIZIA n. 183/1991 ;
15. SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIA CATASTALE E STATO REALE;
16. SOVRAPPOSIZIONE CATASTALE E STATO REALE CON DIFFORMITÀ;
17. SOVRAPPOSIZIONE CONCESSIONE EDILIZIA n. 183/1991 E STATO REALE;

18.SOVRAPPOSIZIONE CONCESSIONE EDILIZIA n. 183/1991 E STATO REALE CON  
DIFFORMITÀ;

19. PROSPETTO RIEPILOGATIVO FINALE;

20. ATTESTAZIONE DI INVIO DELLA BOZZA RELAZIONE DI STIMA ALLE PARTI  
(DEBITORE, CREDITORE PROCEDENTE come previsto al punto 6, Sez. B  
Prescrizioni operative per l'Esperto Stimatore);

Il Consulente Tecnico Esperto Stimatore ritiene, con la presente relazione, di aver  
assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del G.E. Dott.ssa Buffardo  
Annamaria per qualsiasi chiarimento.

01.12.2025

Il Consulente

*PhD Tobia Arch. GAETA*